

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

ESPIET

Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 22 mai 2018

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2023

Dossier soumis à Enquête publique du 24 juin au 2 août 2024

PLU approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du

PLAN LOCAL d'URBANISME

0.0

BILAN DE CONCERTATION

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

ESPIET

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion Publique
09 juin 2021

Objectifs de la réunion publique

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



1

Rappel du
contexte général
et des grandes
étapes de la
révision du PLU

2

Présentation de
quelques notions
à traiter dans le
PLU

3

Présentation
d'une synthèse du
diagnostic

4

Quelles
perspectives de
développement ?

1

Rappel du
contexte général
et des grandes
étapes de la
révision du PLU

2

Présentation de
quelques notions
à traiter dans le
PLU

3

Présentation
d'une synthèse du
diagnostic

4

Quelles
perspectives de
développement ?

Article L.101-1 Code de l'urbanisme :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L.101-2 Code de l'urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- **Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;**
- **Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;**
- **Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;**
- **La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;**
- **Les besoins en matière de mobilité ;**

Article L.101-2 suite :

- 2° **La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;**
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des **capacités de construction et de réhabilitation suffisantes** pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° **La prévention des risques naturels prévisibles**, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° **La protection des milieux naturels et des paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° **La lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Un PLU qui s'inscrit dans une hiérarchie de normes

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LO

→ Socle législatif :

Code de l'urbanisme

Loi SRU, Loi urbanisme et habitat, Les lois

Grenelle 1 & 2, Loi ALUR.

→ Les documents d'urbanisme :

Carte Communale

PLUi

PLU

ZAC

PLH

PDU,

etc.

Compatibilité

→ Les documents supérieurs :

SDAGE, SAGE, ...

Les Risques, ...

Le SRADET de la Région Nouvelle Aquitaine

Le projet de territoire matérialisé par le PLU doit être réalisé en compatibilité notamment avec le Schéma Régional de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Nouvelle Aquitaine et le SCoT du Grand Libournais...

Le PLU vis-à-vis du SCoT...



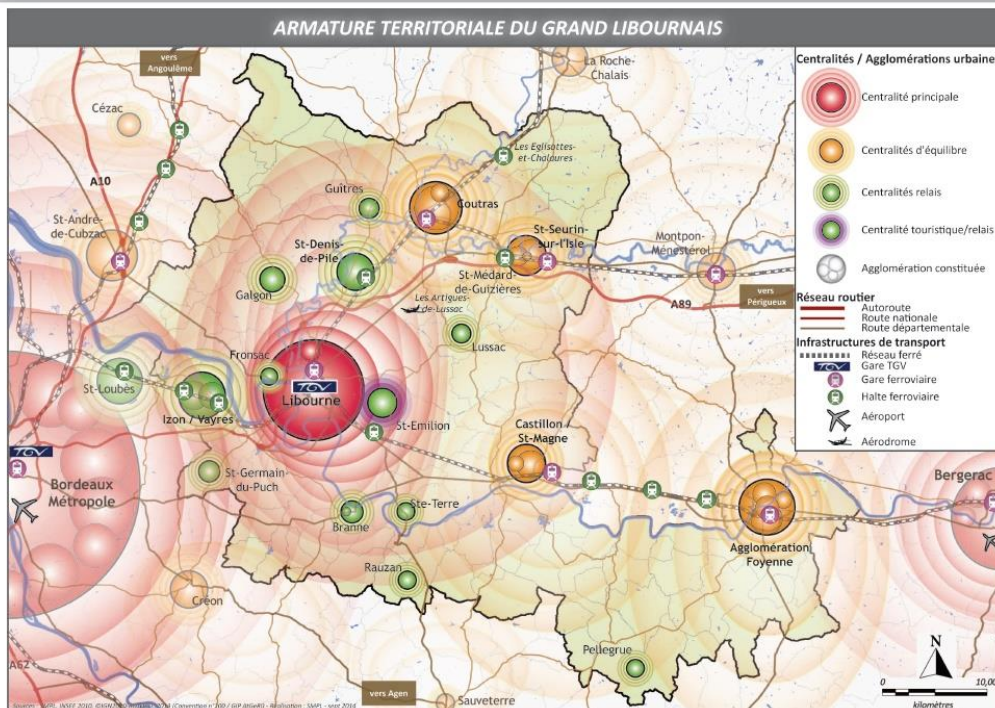
- ❑ Le SCoT est compatible au PLU, document d'urbanisme de rang inférieur.

Envoyé en préfecture le 19/12/2024
 Reçu en préfecture le 19/12/2024
 Publié le 19/12/2024
 ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

- ❑ La notion de compatibilité dépend avant tout du degré de précision des orientations du SCoT et de leur traduction dans les prescriptions et recommandations du DOO. Elle dépend aussi des termes employés dans une prescription.

- ❑ **Prescriptions** : mesure précisant la mise en œuvre des orientations du SCoT en étant directement opposable aux documents de rang inférieur. Elle s'apprécie le plus souvent en termes de compatibilité et plus exceptionnellement en termes de conformité.

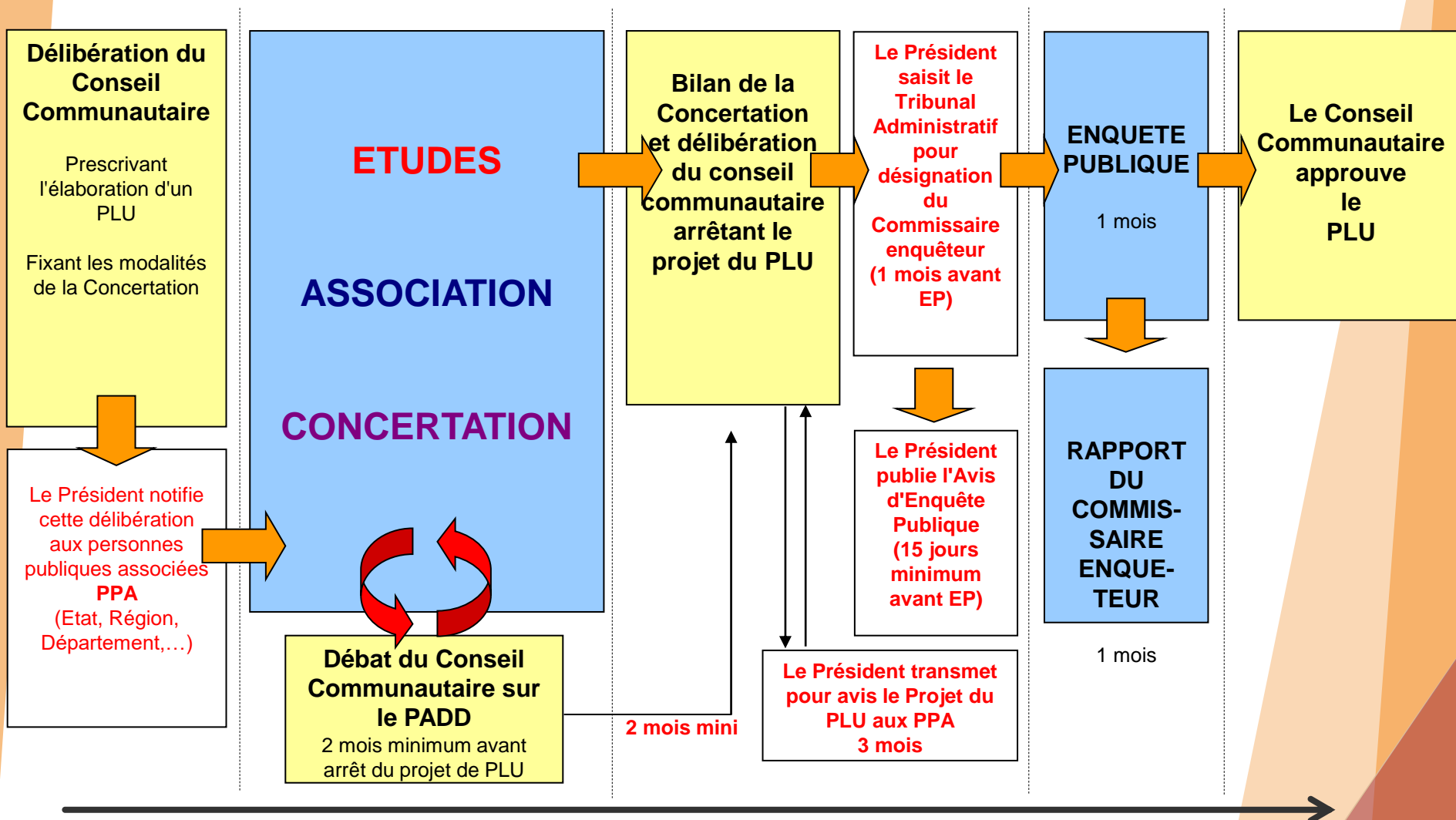
- ❑ **Recommandations** : mesure incitative pour faciliter l'atteinte des objectifs du SCoT ou mesure qui ne relève pas du domaine d'applicabilité et d'opposabilité d'un SCoT.



Le PLU : un document qui se construit en plusieurs étapes

Envoyé en préfecture le 19/12/2024
Reçu en préfecture le 19/12/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

□ Rappel des différentes étapes à suivre...



Le PLU : un document qui se construit en plusieurs étapes

Envoyé en préfecture le 19/12/2024
Reçu en préfecture le 19/12/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



Rapport de Présentation

Diagnostic du territoire :
démographie, économie, logement, mobilité,...
Etat initial de l'environnement
Définition des enjeux
Présentation et explication du projet
Evaluation environnementale



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Affirmation du projet politique
en matière d'aménagement du territoire
Définition des objectifs et des orientations retenues



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Déclinaisons des orientations du PADD sous formes de recommandations et de prescriptions



Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Contributions aux réflexions du territoire : PLH,...



Zonage

Zonage



Règlement

Règlement



Annexes

PPR, Emplacements réservés, servitudes,...

1

Rappel du
contexte général
et des grandes
étapes de la
révision du PLU

2

Présentation de
quelques notions
à traiter dans le
PLU

3

Présentation
d'une synthèse du
diagnostic

4

Quelles
perspectives de
développement ?

Des notions à intégrer : aménager le cadre de vie

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

S²LOW

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



Qu'est-ce qui fait la **spécificité du cadre de vie** ?

Quelles sont ses **qualités** à préserver ? Quelles sont les **améliorations** à opérer ?

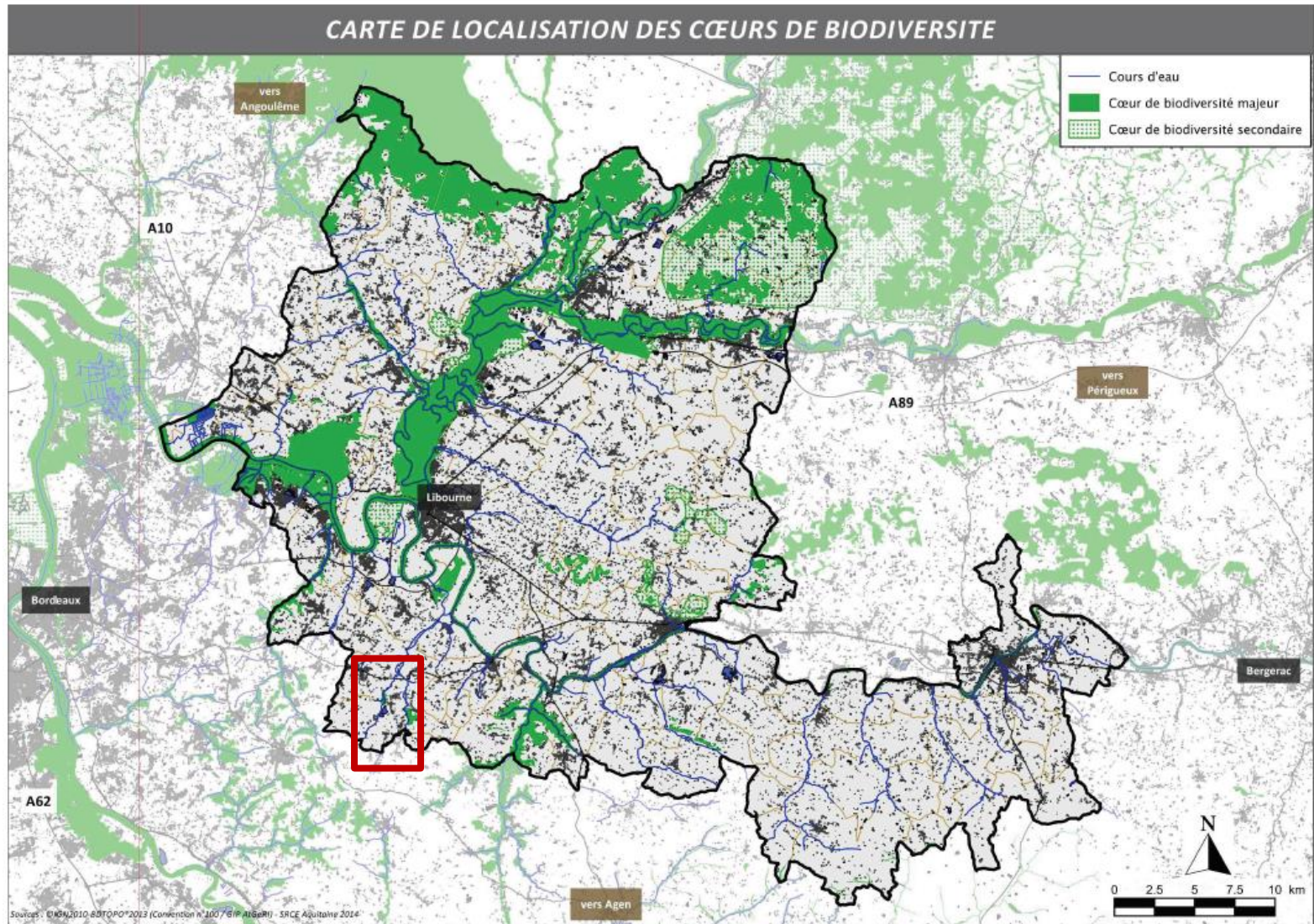
Quelle **intégration** des projets dans le bourg et les hameaux constitués ?

Quels sont les **atouts et faiblesses** des différents espaces urbanisables ?

Quels sont les **publics visés** par les offres en logements potentiels ?

Des notions à intégrer : la définition de la « Trame Verte et Bleue » (TVB)

Envoyé en préfecture le 19/12/2024
Reçu en préfecture le 19/12/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT du Grand Libournais

Des notions à intégrer : la gestion du parc logements

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LO

« ...en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction (...) des besoins présents et futurs... » (art. L.101-2 du C.U.)



La Freynelle

A quels besoins s'agira t'il de répondre ?

Y a t'il des logements vacants ?



Chauveau

Des notions à intégrer : projeter le développement urbain...

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LO

« ...le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux... » (art. L.101-2 du C.U.)

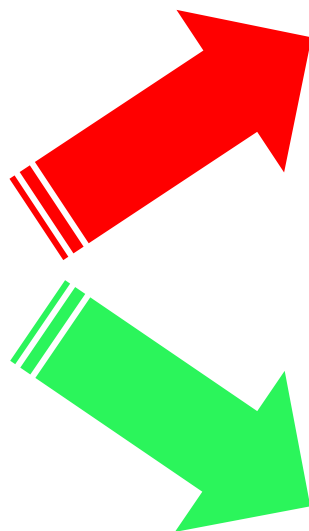
Chronologie de l'accroissement de la commune:
**UNE EXTENSION CONSUMMATRICE
DE TERRITOIRE AU XX^e SIECLE**
ETALEMENT DU BATI



Exemple d'un développement urbain...



Exemple issue d'une publication du CAUE de l'Hérault.



Simulation d'un accroissement urbain au 20^e siècle
suivant le modèle d'extension traditionnel :
**ECONOMIE EN TERME DE RESEAUX DE VOIERIE
ET D'INFRASTRUCTURES PUBLIQUES**
ETALEMENT MAITRISE



Des notions à intégrer : projeter le développement urbain...

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LO

« ...promouvoir l'équilibre entre zones urbaines et zones rurales... »



Source : CAUE des Landes et CAUE de l'Hérault

Quel modèle d'urbanisme porter pour s'inscrire dans l'idéal porté par la notion d'équilibre entre zones urbaines et zones rurales ?

Dans un contexte de durcissement de la législation (vers le « zéro artificialisation nette d'espaces naturels, agricoles et forestiers »), quel modèle d'urbanisme développer à Espiet ?

Des notions à intégrer : projeter le développement urbain...

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

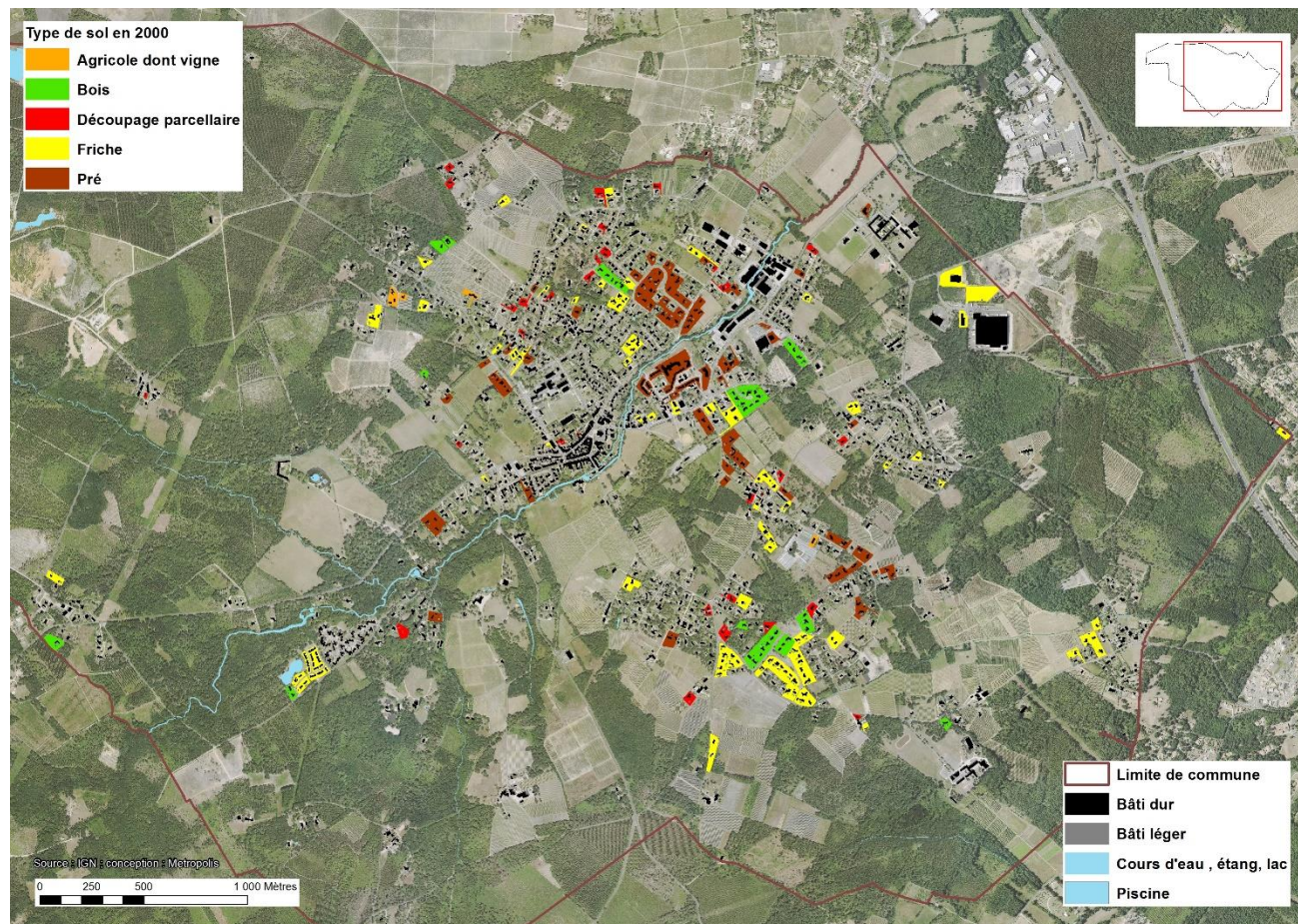
Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LO

« ...promouvoir l'équilibre entre zones urbaines et zones rurales... »



Exemple
d'analyse de la
consommation
des espaces

La planification urbaine doit tirer un bilan de l'urbanisation réalisée au cours des dernières décennies (et des 10 dernières années...) pour construire un projet soutenable...

Des notions à intégrer : la densité...

...une notion à relativiser mais qui reste à matérialiser à Espiet...

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

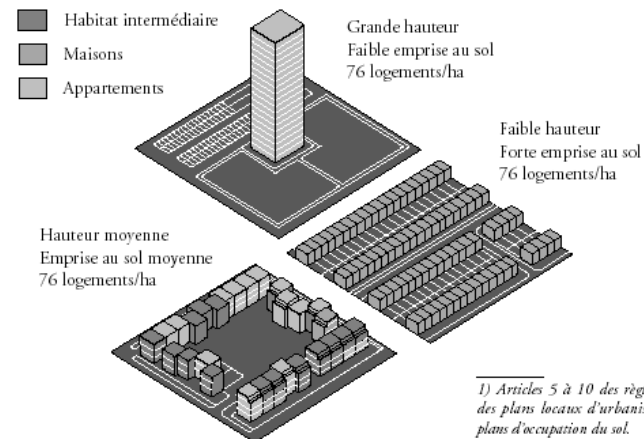
S²LOW



Rocamadour



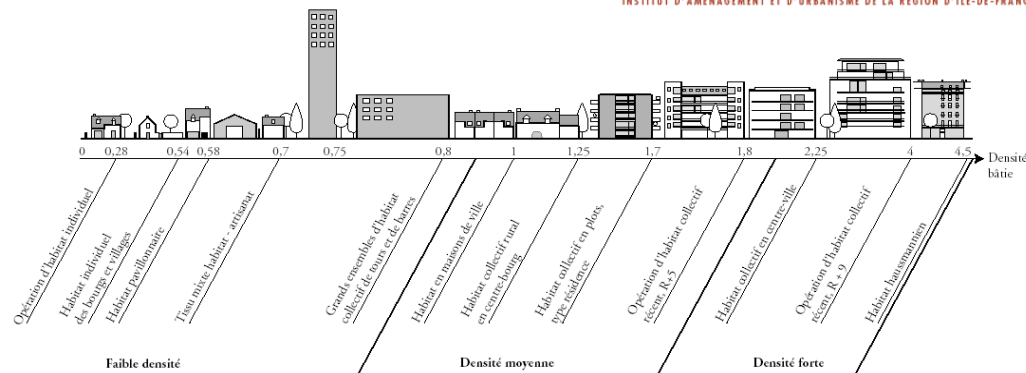
Mantes La Jolie, cité du val fourré



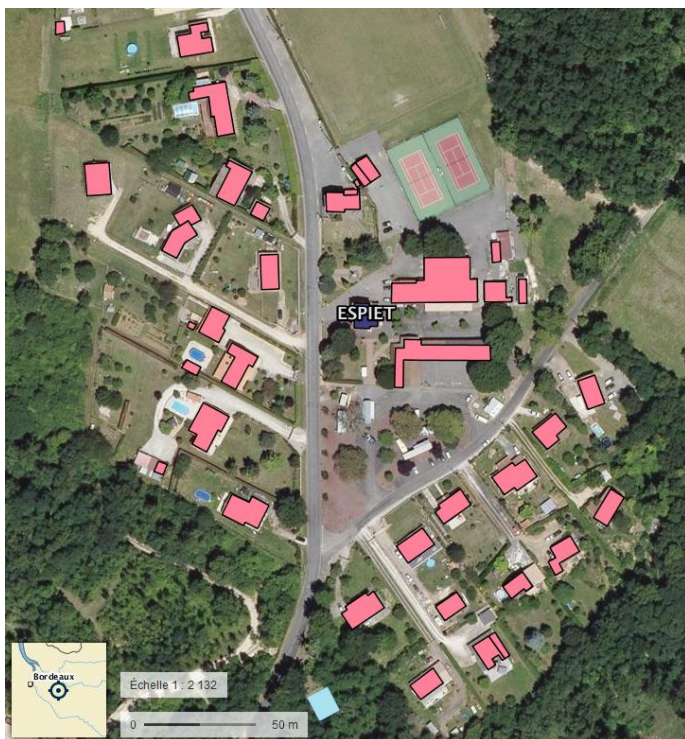
1) Articles 5 à 10 des règlements des plans locaux d'urbanisme ou plans d'occupation du sol.

Différents habitats, même densité

INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE



L'urbanisation passée a-t-elle permis de constituer une identité urbaine de village ? A-t-elle permis de renforcer une centralité communale ?



Des notions à intégrer : la lutte contre la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Envoyé en préfecture le 19/12/2024
Reçu en préfecture le 19/12/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

« ...la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières... »

)))

13

Développement urbain durable et gestion économe de l'espace

Règle N°1

Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes.

Objectif de référence	31. Réduire de 50 % la consommation d'espace à l'échelle régionale, par un modèle de développement économe en foncier
Autres objectifs auxquels se rapporte la règle	39. Protéger et valoriser durablement le foncier agricole et forestier 68. Reconquérir les centres-bourgs et les centres-villes, lieux essentiels au lien social
Principaux documents concernés	Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Plan local d'urbanisme (PLU) Charte de Parc Naturel Régional
Explication et justification de la règle générale	<p>L'étalement urbain auquel se trouve confronté la Région Nouvelle-Aquitaine conduit à :</p> <ul style="list-style-type: none">- Une diminution et à une fragmentation des espaces naturels, agricoles et forestiers,- L'imperméabilisation des sols (fiche « lutte contre l'étalement urbain - ministère du logement et de l'égalité des territoires »).- Un allongement des déplacements au quotidien,- Une hausse des émissions de gaz à effet de serre. <p>Le développement urbain s'entend comme toute action visant à répondre aux besoins de la population en termes de logement, d'activité, de qualité de vie, ...</p> <p>Aussi, la présente règle a pour objet d'orienter le développement urbain vers les tissus urbains existants. La plus grande partie du développement se situe dans l'enveloppe urbaine existante, c'est-à-dire dans le périmètre regroupant l'ensemble des espaces urbanisés continus d'une commune.</p> <p>Dans une commune, en raison d'une discontinuité du bâti et/ou de l'existence de plusieurs centralités, l'enveloppe urbaine peut être composée de plusieurs secteurs distincts.</p> <p>Le développement urbain peut se faire dans cette enveloppe, sous la forme de :</p> <ul style="list-style-type: none">- Comblement de dents creuses,- Résorption de friches,- Démolition/reconstruction,- Changement d'usage,- Division parcellaire,- Résorption de la vacance
Modalités de mise en œuvre	Il est recommandé que le SCoT : <ul style="list-style-type: none">- Donne la priorité aux espaces et gisements fonciers disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante,

Le PLU devra fixer des objectifs quantifiés de modération de la consommation des espaces...

... en compatibilité avec ceux qui seront portés par le SRADDET et le SCoT du Grand Libournais.



Art. L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

Permettre une traduction règlementaire la mieux réalisée possible...

La suite de l'élaboration du PLU :

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, obligatoires pour les zones ouvertes à l'urbanisation
- **Zonage** :
 - qui s'appuie sur 4 grands types de zone : U, AU, A et N
 - qui peut être décliné en secteurs : Ua, Ub, 1AU, 2AU, Ah, Ap,...
- **Règlement**

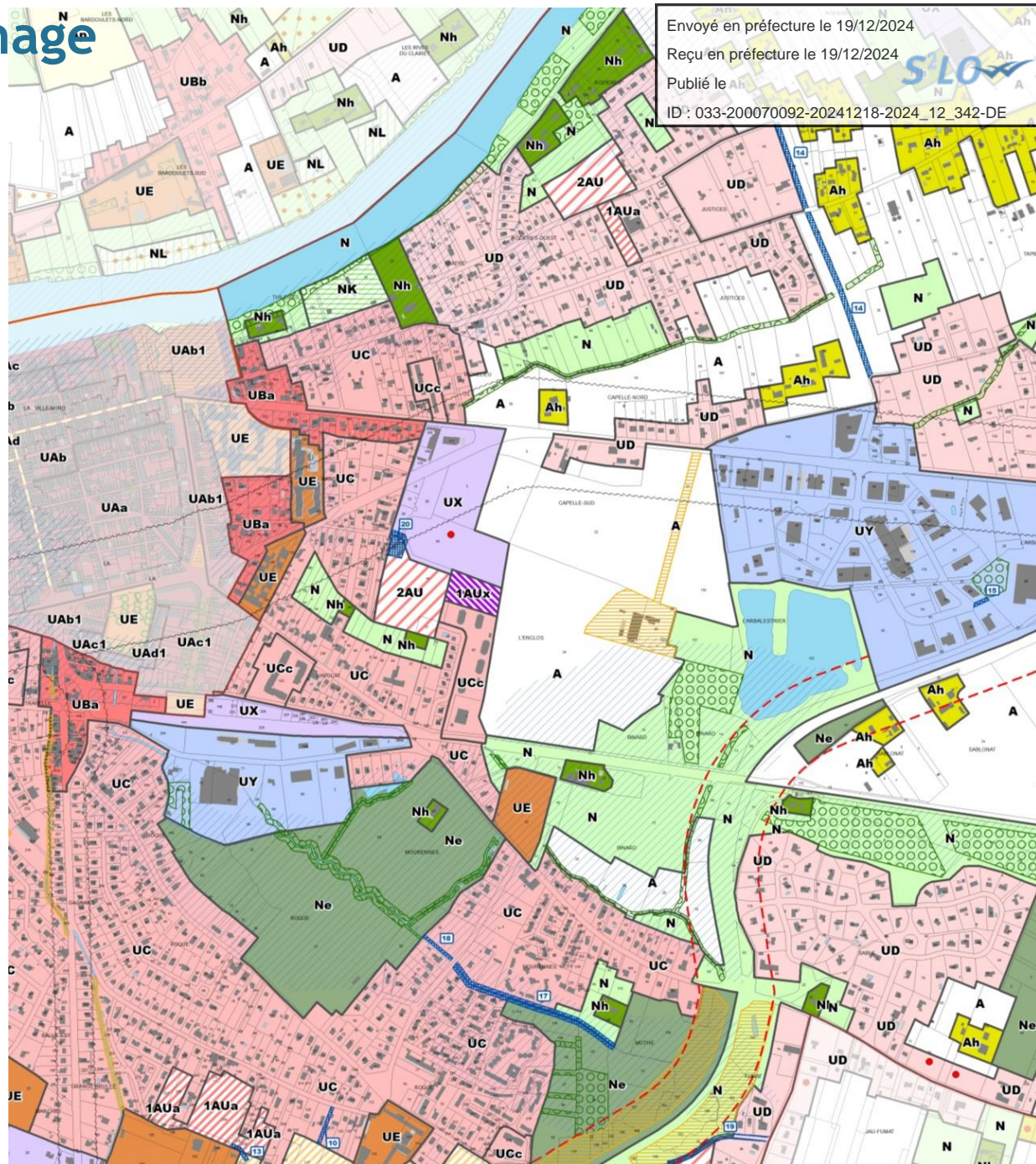
Cela doit se faire en totale compatibilité avec le PADD : ce dernier a défini les espaces de développement urbain (bourg, hameaux,...).

Cela doit se faire en totale compatibilité avec les documents de portée supérieure : plans de prévention des risques (PPR), Schéma de Cohérence Territoriale,...

Le travail de zonage

□ Les principaux outils :

- Emplacements réservés
- Servitude au titre de l'article L.151-16 (maintien des rez-de-chaussée commerciaux,...)
- Servitudes au titre des articles L.151-19 et L.151-23 (préservation patrimoine et espaces écologiques)
- Servitude au titre de l'article L.151-35 (changements de destination,...)
- Espace Boisé Classé



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

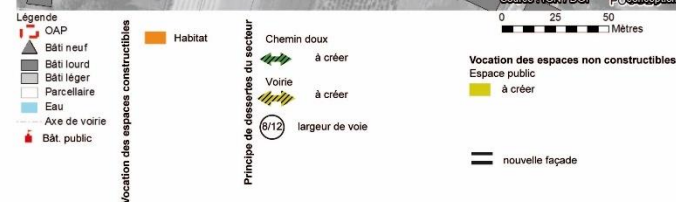
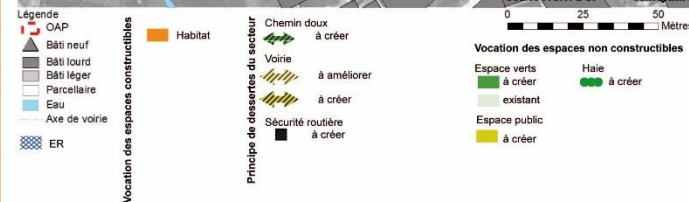
Envoyé en préfecture le 19/12/2024
Reçu en préfecture le 19/12/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S2LO



Exemples
d'Orientations
d'Aménagement
et de
Programmation
(OAP)...
obligatoires
pour les zones
AU

Le contenu doit
être adapté aux
enjeux
(habitat) ...



Un volet réglementaire reposant sur 3 thèmes :

Sous-section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

Paragraphe 1 : Zones naturelles, agricoles ou forestières

Paragraphe 2 : Mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Qualité du cadre de vie

Paragraphe 2 : Densité

Paragraphe 3 : Stationnement

Sous-section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

1

Rappel du
contexte général
et des grandes
étapes de la
révision du PLU

2

Présentation de
quelques notions
à traiter dans le
PLU

3

Présentation
d'une synthèse du
diagnostic

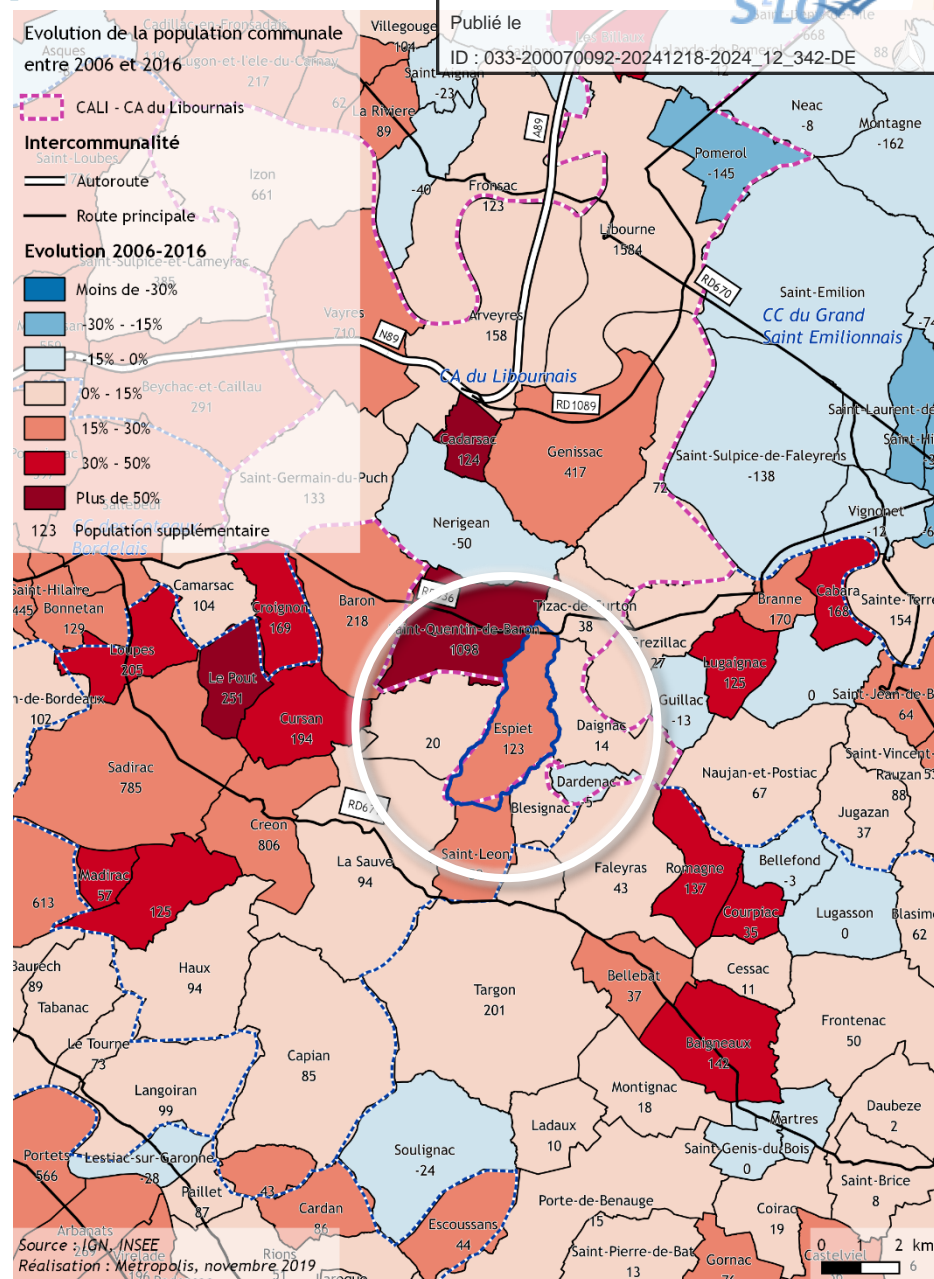
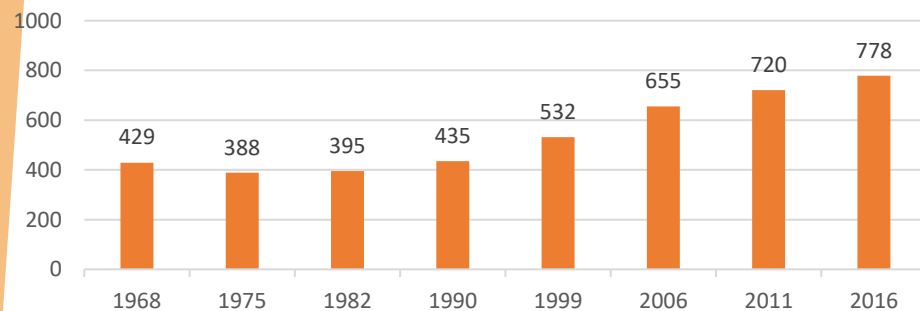
4

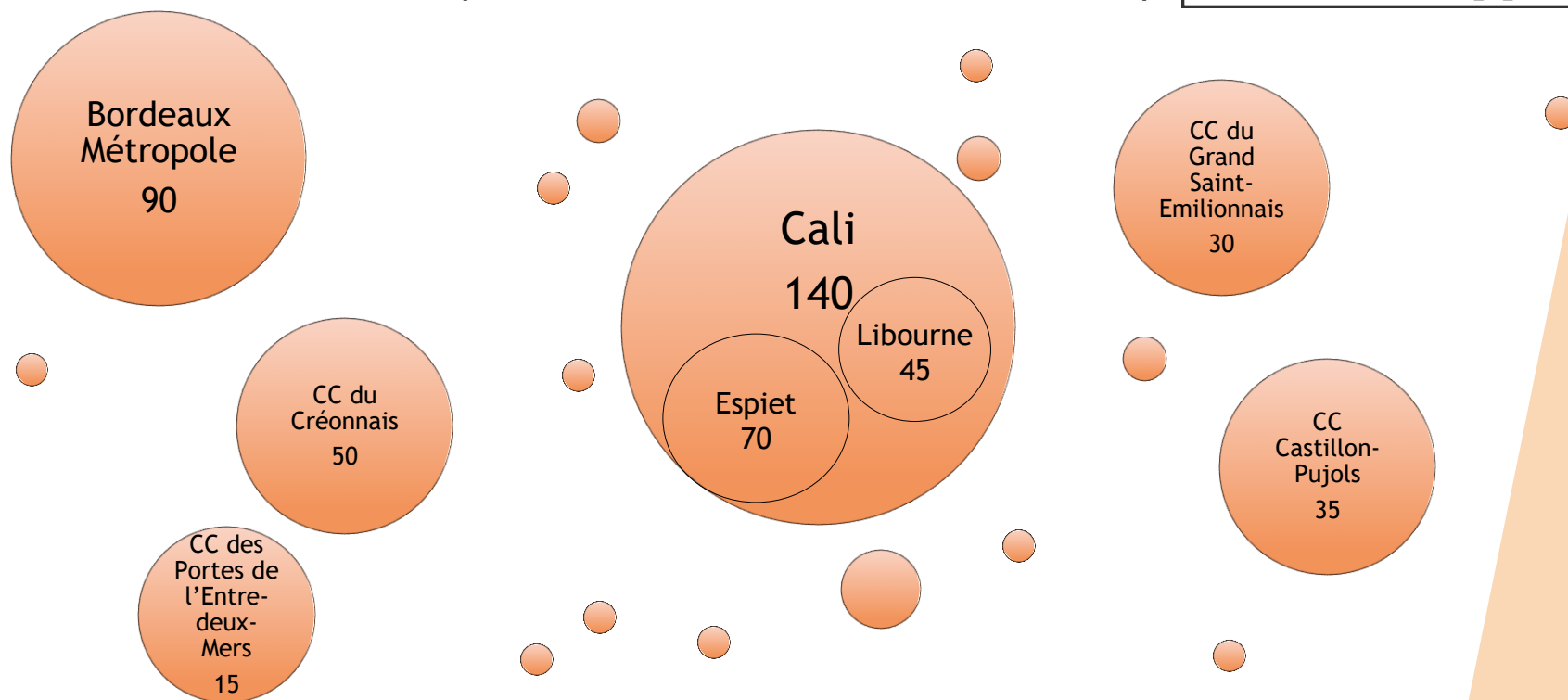
Quelles
perspectives de
développement ?

Une croissance démographique soutenue

- ❑ Espiet compte **784 habitants** en 2018 (INSEE).
- ❑ Depuis 1975, la commune connaît une **croissance démographique importante et continue**.
- ❑ La population a **doublé** depuis 1975.
- ❑ La croissance démographique est portée à la fois par une **attractivité migratoire** et un **solde naturel positif** (supérieurs à la moyenne intercommunale).

Evolution de la population





❑ Sur les 390 actifs qui se déplacent pour aller au travail :

- Tous travaillent en Gironde
- 36% restent au sein de l'intercommunalité : 50% se déplacent dans leur commune et 32% vont à Libourne
- 23% se rendent sur l'agglomération bordelaise : 33% à Bordeaux même, puis à Mérignac, Pessac, Cenon...
- Les 41% restants se déplacent dans des intercommunalités proches (CC du Créonnais, CC du Grand Saint-Emilionnais...)

Des indicateurs démographiques très favorables

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LO

- ❑ Une population de ménages avec enfants sur-représentée : la population âgée de 15 à 29 ans et de 30 à 59 ans sont les plus représentées (plus de 23%).

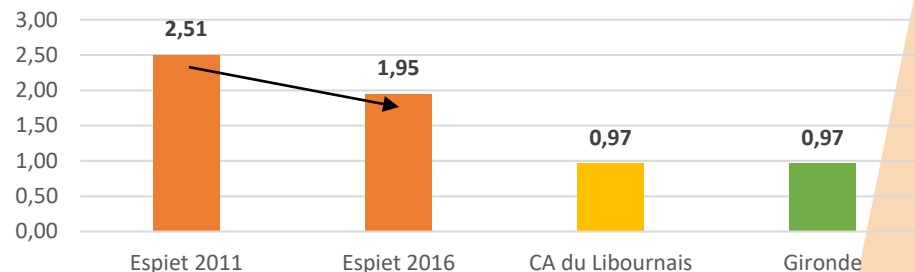
- ❑ L'indicateur de jeunesse a diminué entre 2011 et 2016 mais reste très élevé (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans)

On compte presque deux fois plus de moins de 20 ans que de plus de 60 ans,

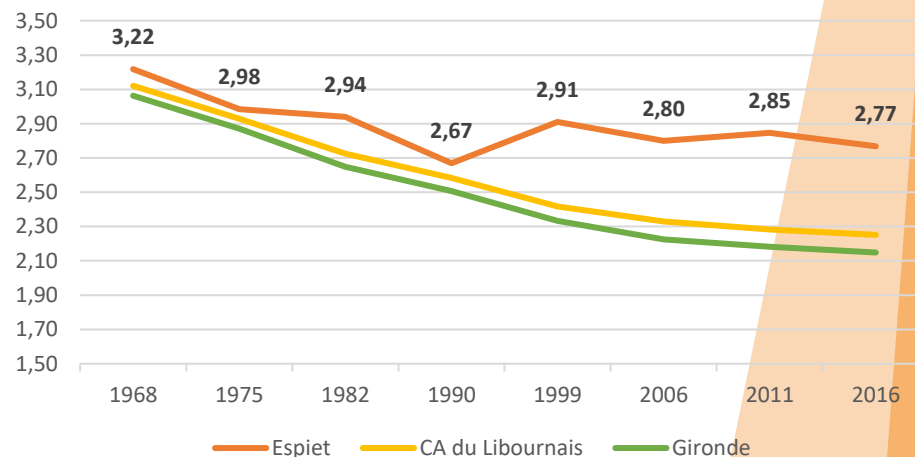
Contre 97 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans en moyenne dans la CALI et en Gironde.

- ❑ En 2016, un ménage est composé en moyenne de 2,77 personnes. La taille moyenne des ménages ne s'est pas effondrée, contrairement aux communes de Gironde et de la CALI, et est plutôt stable depuis les années 80.

Indice de jeunesse



Evolution de la taille des ménages



Un parc de logements en croissance

❑ En 2016, la commune compte **300 logements**

❑ La croissance du parc est relativement stable et soutenue, avec les périodes 1982-1999 et 1999-2006 plus dynamiques.

❑ Une part très faible de logements vacants témoignant de l'attractivité de la commune: 4% de logements vacants selon l'INSEE, 17 logements vacants depuis plus de 2 ans selon Filocom (2013-2015)

Cali : 9% de logements vacants

Département : 6,4% de logements vacants

❑ Un parc de logements représentatif du milieu rural, mais qui tend à se diversifier : des grands logements individuels occupés par des propriétaires

❑ Pas de logements sociaux

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

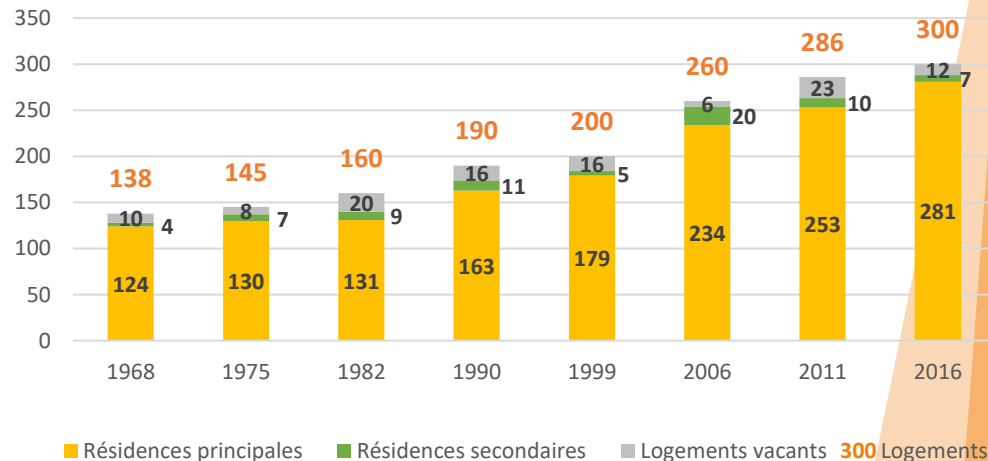
Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

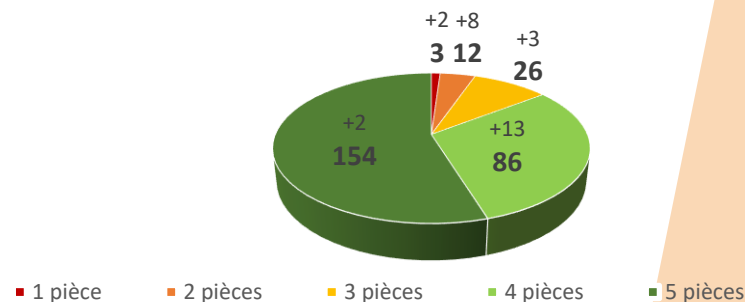
ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LO

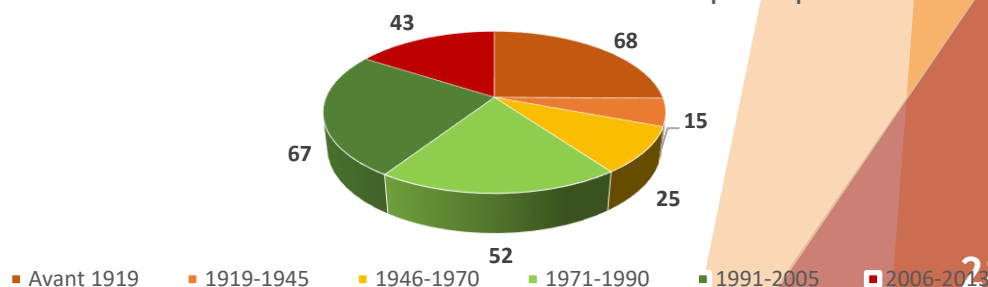
Evolution de la composition du parc de logements



Structure des résidences principales par taille et évolutions entre 2011 et 2016



Période de construction des résidences principales



Espaces consommés entre 2007 et 2019

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

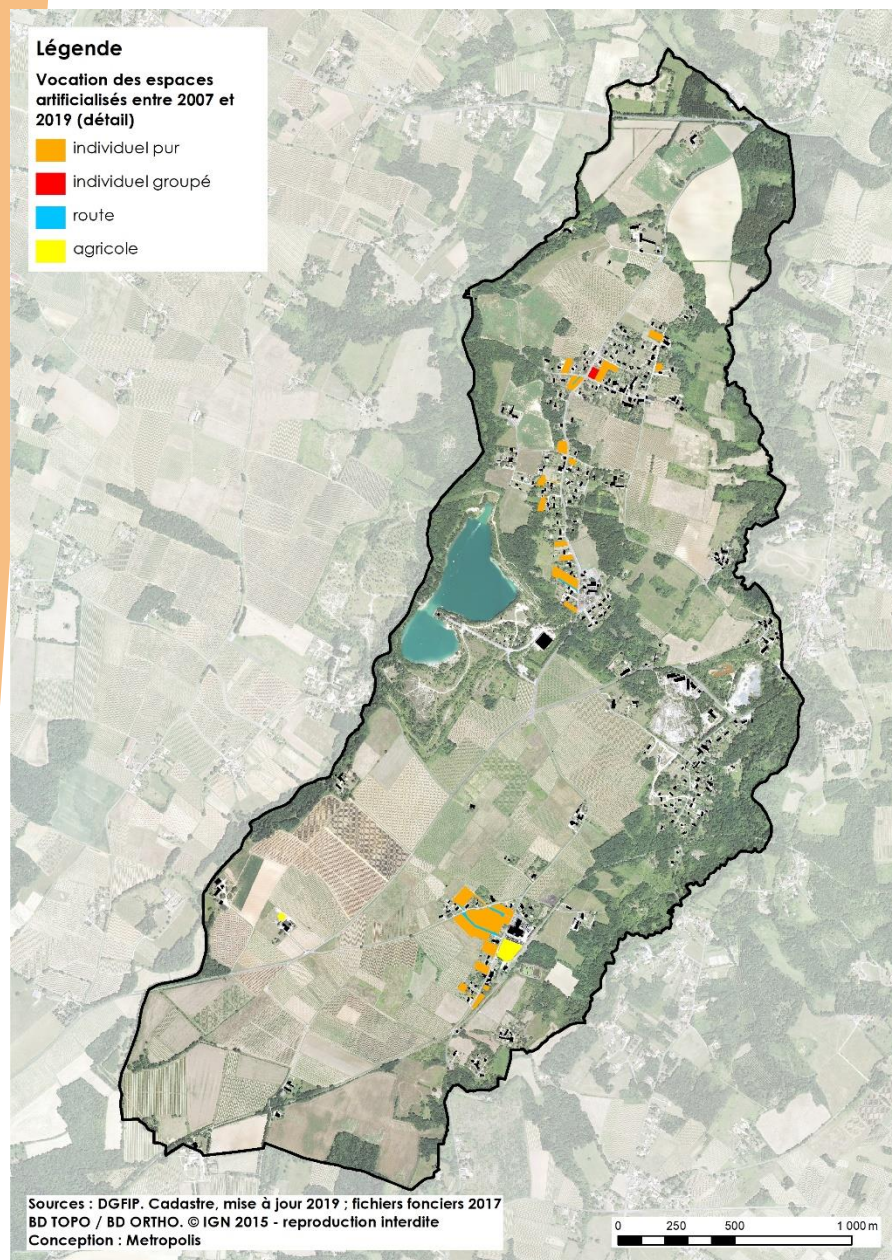
ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LOW

Légende

Vocation des espaces
artificialisés entre 2007 et
2019 (détail)

- individuel pur
- individuel groupé
- route
- agricole

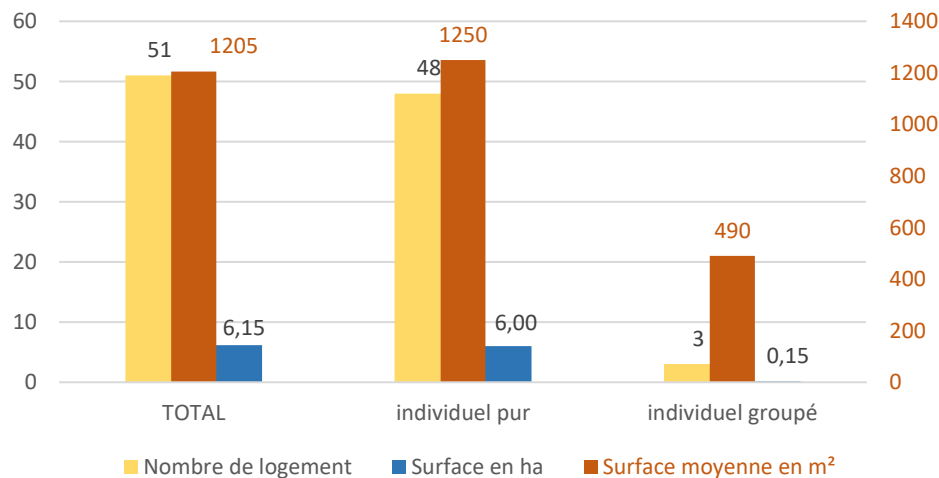


❑ A Espiet **51 logements neufs** ont été produits ces 10 dernières années.

❑ Les nouvelles constructions ont très majoritairement été en individuel pur (modèle pavillonnaire).

❑ La consommation moyenne est de **1205m²/habitation soit 8,3 log/ha** (hors surfaces consommée par les réseaux, voiries et équipements).

Surfaces artificialisées pour l'habitat entre 2007 et 2019



Espaces consommés entre 2007 et 2019

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

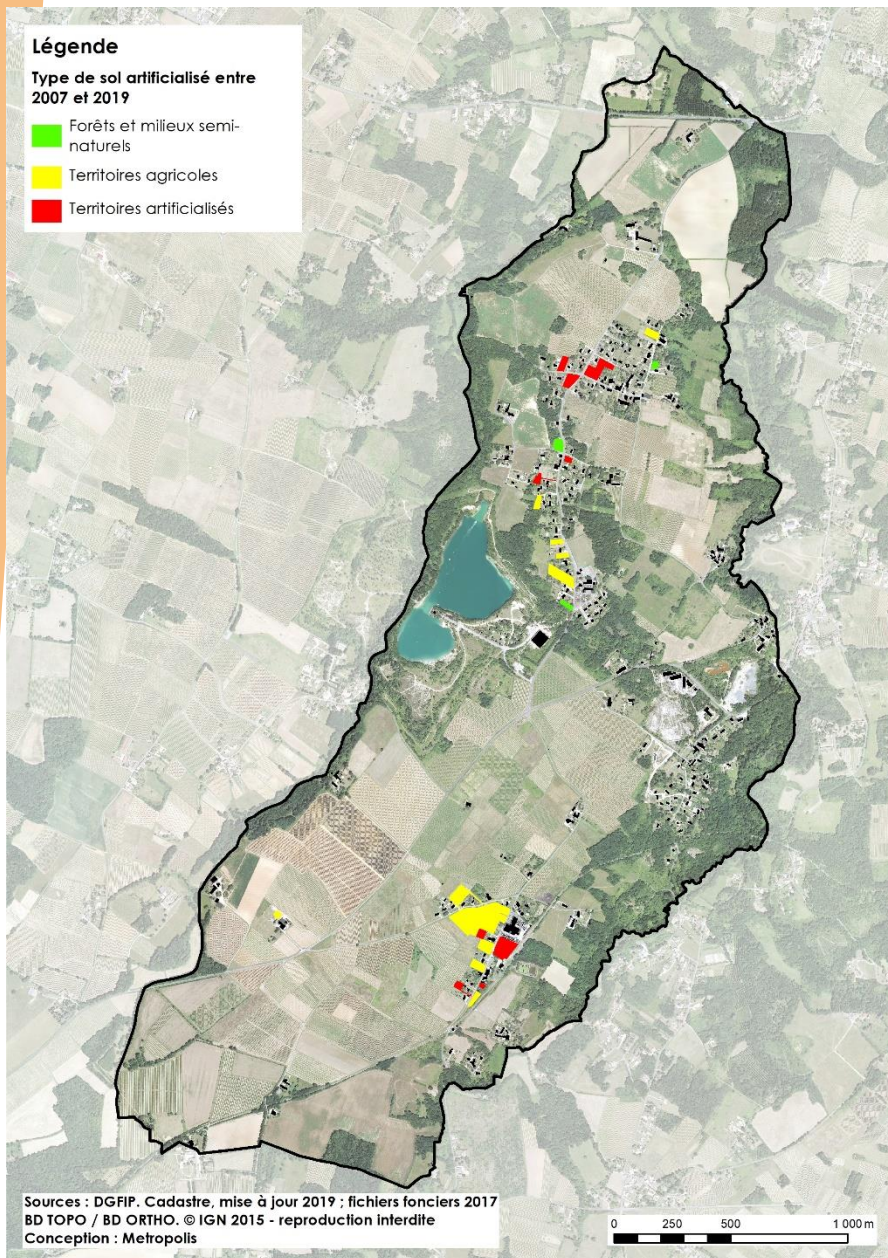
ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LO

Légende

Type de sol artificialisé entre 2007 et 2019

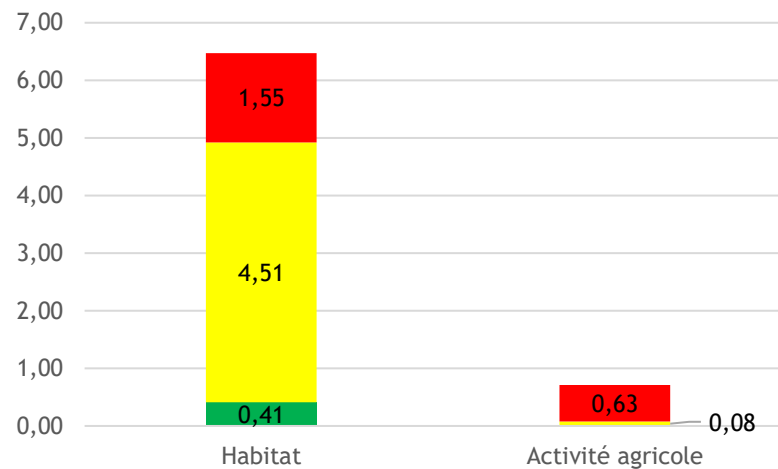
- Forêts et milieux semi-naturels
- Territoires agricoles
- Territoires artificialisés



Sources : DGFiP, Cadastre, mise à jour 2019 ; fichiers fonciers 2017
BD TOPO / BD ORTHO. © IGN 2015 - reproduction interdite
Conception : Metropolis

- Lors des 10 dernières années, ont été consommés,
- La consommation s'est faite à **70% sur des terres agricoles**
- La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers référencée au regard du code de l'urbanisme est de **4,92 ha** (hors activité agricole et terres artificialisées)

Type de sol artificialisé entre 2007 et 2019
(en ha)



- Forêts et milieux semi-naturels ■ Territoires agricoles
- Territoires artificialisés

La dynamique de construction neuve ralentie par le vieillissement du PLU...

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

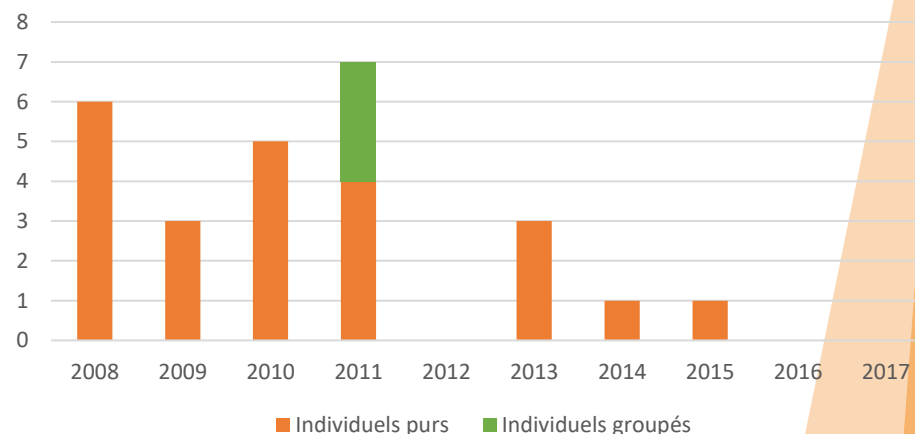
ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LO

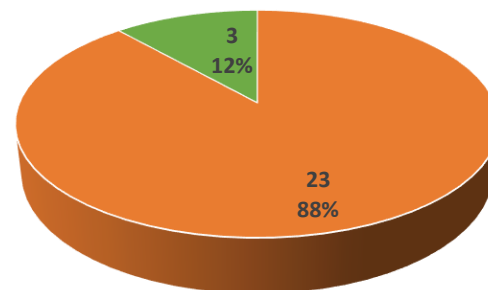
- ❑ Sur Espiet, en 10 ans, 26 logements ont été commencés dont 23 en individuel pur (une maison).
- ❑ Entre 2011 et 2016, 14 logements ont été commencés pour l'accueil de 58 habitants.
- ❑ 4 logements individuels ont été autorisés pendant l'année 2018.
- ❑ Une dynamique de production de logements neufs qui s'essouffle en lien avec la raréfaction progressive des potentialités du document d'urbanisme.

Dynamique de production de logements neufs

Source : Sitadel



Répartition par type de logements neufs commencés



■ Individuels purs ■ Individuels groupés

... et la difficulté à mobiliser des espaces résiduels

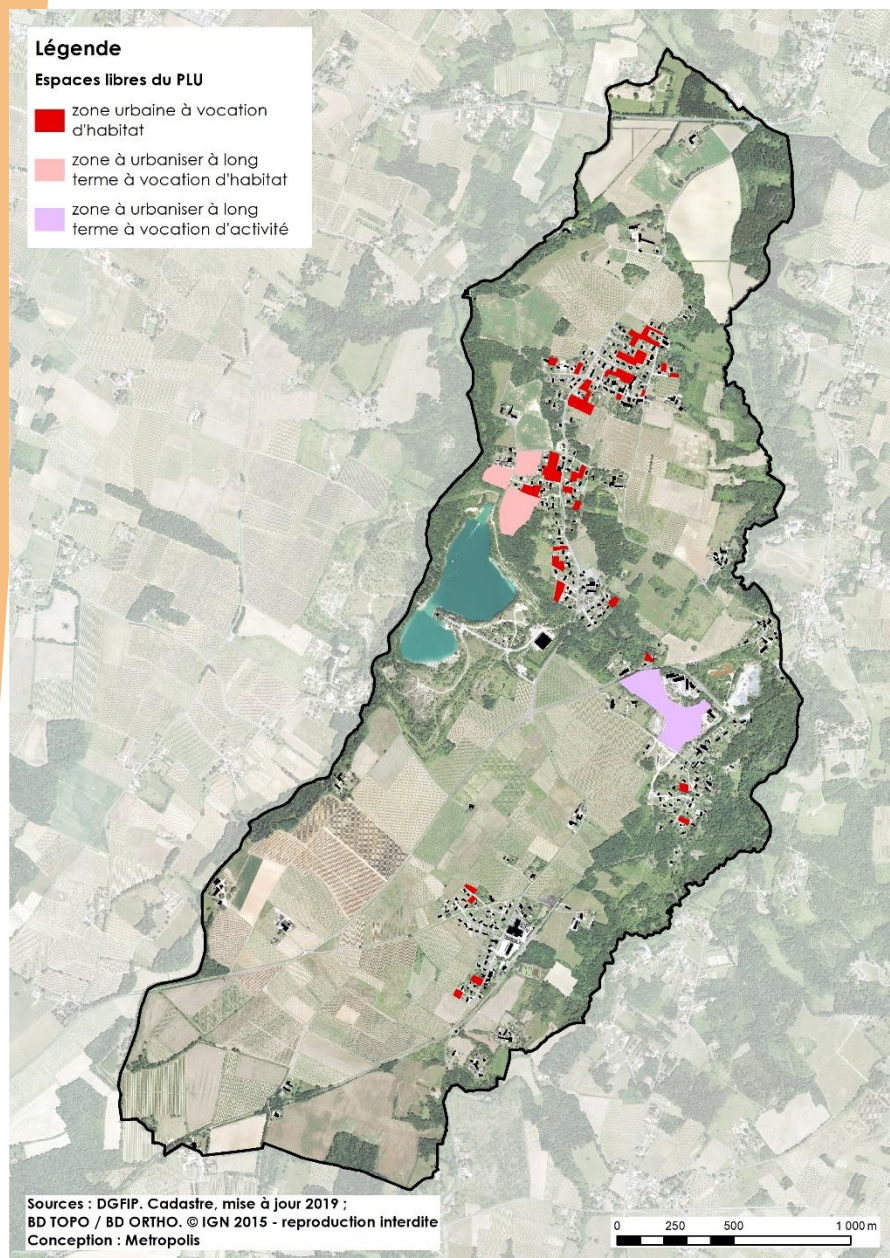
Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

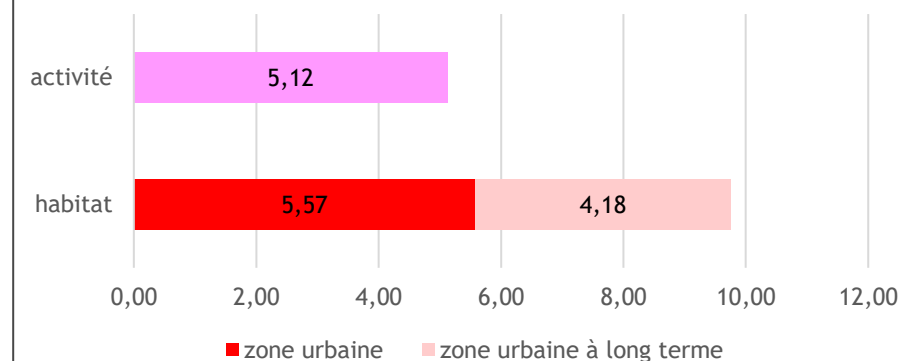
Publié le

S²LOW

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



Espaces libres du PLU



- ❑ Le PLU compte **5,57 hectares disponibles** pour la construction de nouveaux logements (zones urbaines) : **plus de 68 logements peuvent encore être construits avec ce PLU**
- Le foncier disponible au sein des zones urbaines du PLU actuel est supérieur aux besoins de production de logements (perspectives SCOT et PLH)
- ❑ Aucune surface n'est disponible immédiatement pour l'accueil d'activités
- Le SCOT ne prévoit pas le développement de zone d'activité sur la commune

La surexposition des zones urbaines dans les secteurs ouverts : effets sur les paysages et les conflits d'usages

Envoyé en préfecture le 19/12/2024
Reçu en préfecture le 19/12/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

- L'ouverture des paysages induit la **surexposition des bâtis existants**, du fait de l'absence d'intégration paysagère au niveau des lisières urbaines
- Effet de **banalisation** des entrées de villages et amoindrissement de la qualité des vues lointaines



Vues sur les lisières urbaines au niveau des secteurs de plateau (source : METROPOLIS)

- Quid des **conflits d'usages** entre les fonctions résidentielles et productives (ex : utilisation des produits phytopharmaceutiques)

Dynamiques agricoles

- ❑ L'activité agricole est toujours prégnante, avec pour orientation principale la **viticulture** : dominance de la vigne sur le plateau et une agriculture plus diversifiée dans les vallées
- ❑ La SAU est de 315 hectares en 2010, elle a diminué de plus de 30% en 22 ans.
- ❑ Un nombre d'exploitations qui a aussi diminué : 5 exploitations aujourd'hui.
- ❑ 4,6 hectares de terres agricoles artificialisés entre 2007 et 2019

Registre parcellaire graphique

★ Sièges d'exploitation

Registre parcellaire graphique

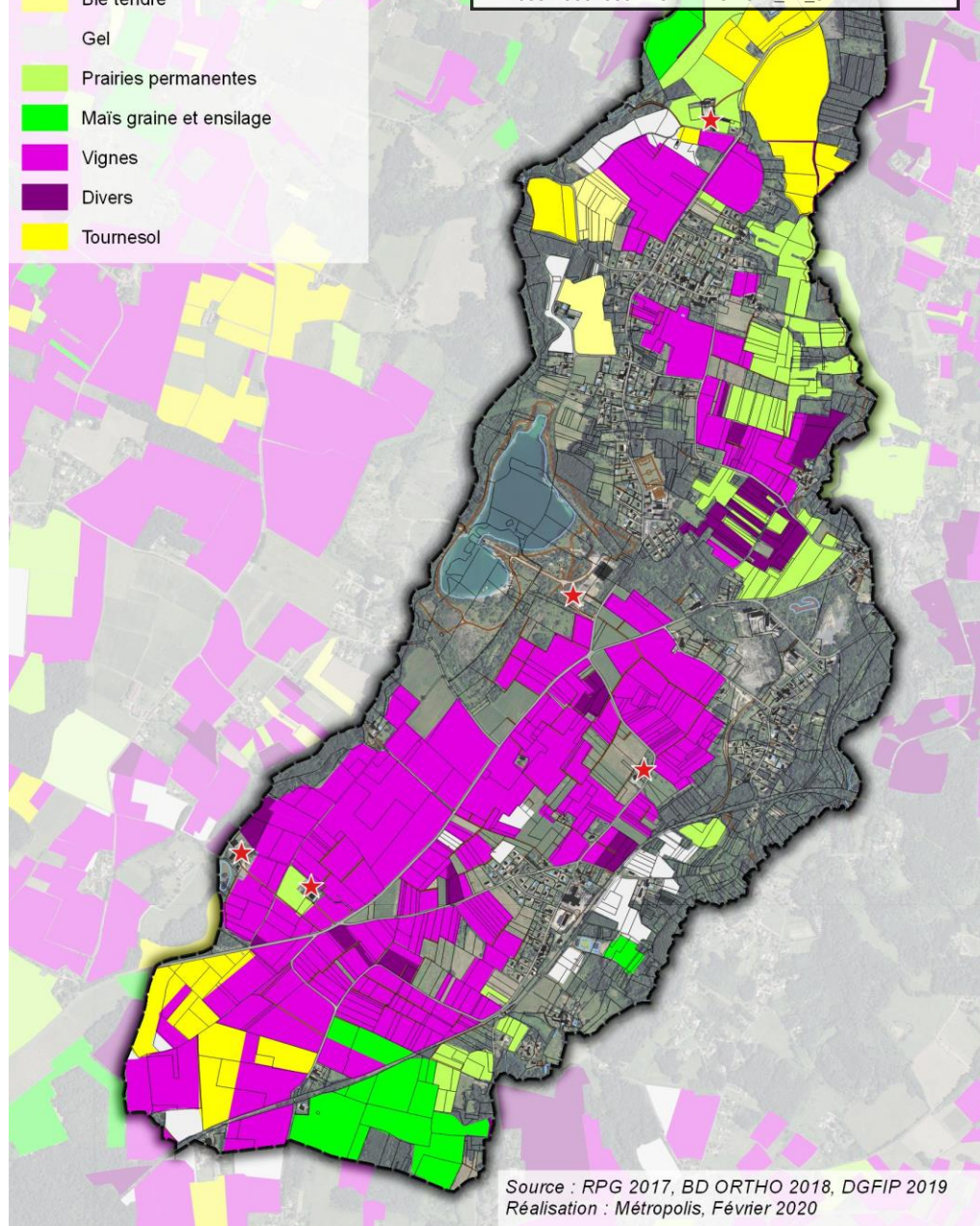
- Blé tendre
- Gel
- Prairies permanentes
- Maïs graine et ensilage
- Vignes
- Divers
- Tournesol

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



Source : RPG 2017, BD ORTHO 2018, DGFIP 2019
Réalisation : Métropolis, Février 2020

Une richesse agricole : la viticulture

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

S²LO

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

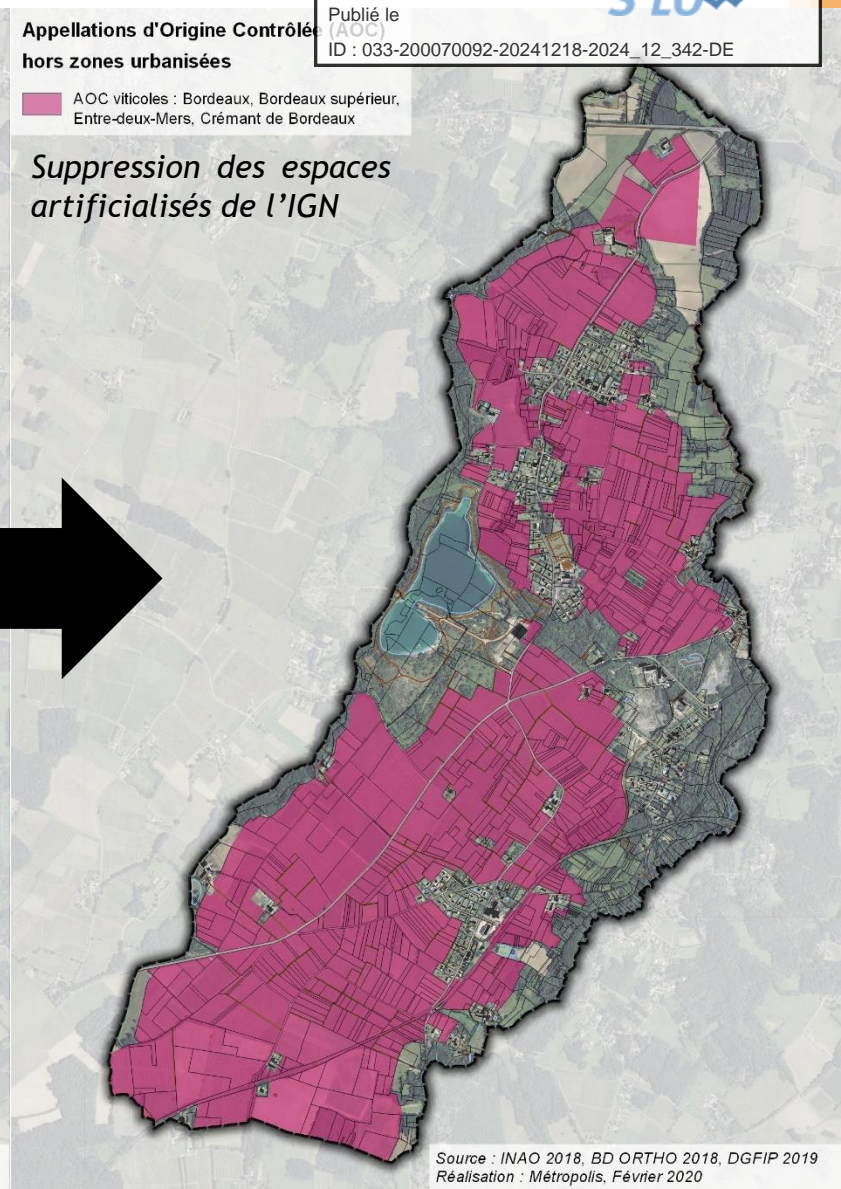
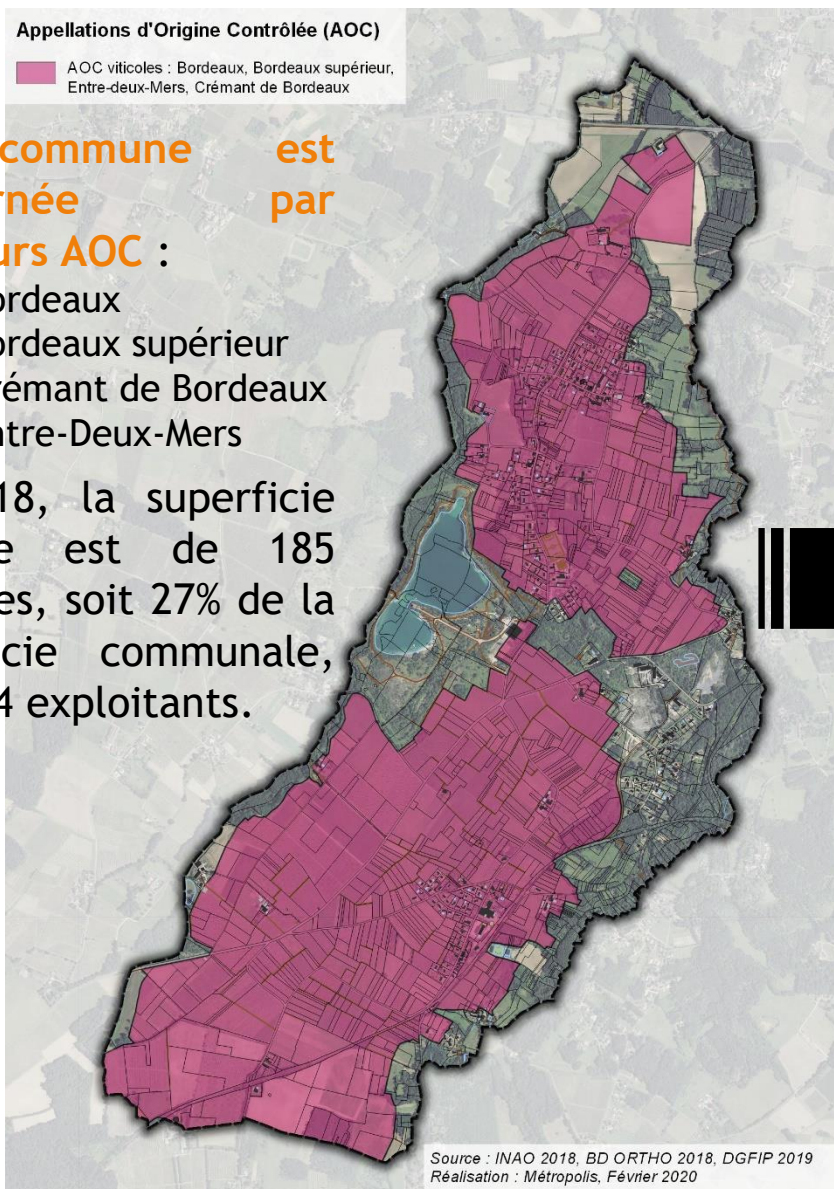
Appellations d'Origine Contrôlée (AOC)

AOC viticoles : Bordeaux, Bordeaux supérieur, Entre-deux-Mers, Crémant de Bordeaux

Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) hors zones urbanisées

AOC viticoles : Bordeaux, Bordeaux supérieur, Entre-deux-Mers, Crémant de Bordeaux

Suppression des espaces artificialisés de l'IGN



La commune est concernée par plusieurs AOC :

- Bordeaux
- Bordeaux supérieur
- Crémant de Bordeaux
- Entre-Deux-Mers

En 2018, la superficie plantée est de 185 hectares, soit 27% de la superficie communale, pour 14 exploitants.

Des superficies en AOC déjà urbanisées : une superficie à reconsidérer

La superficie agricole utile en AOC est de 379 hectares

Rappel des zonages du patrimoine naturel

Pas de site Natura 2000 répertorié sur le périmètre communal (ni sur les communes limitrophes, à l'exception de La Sauve : site du Gestas)

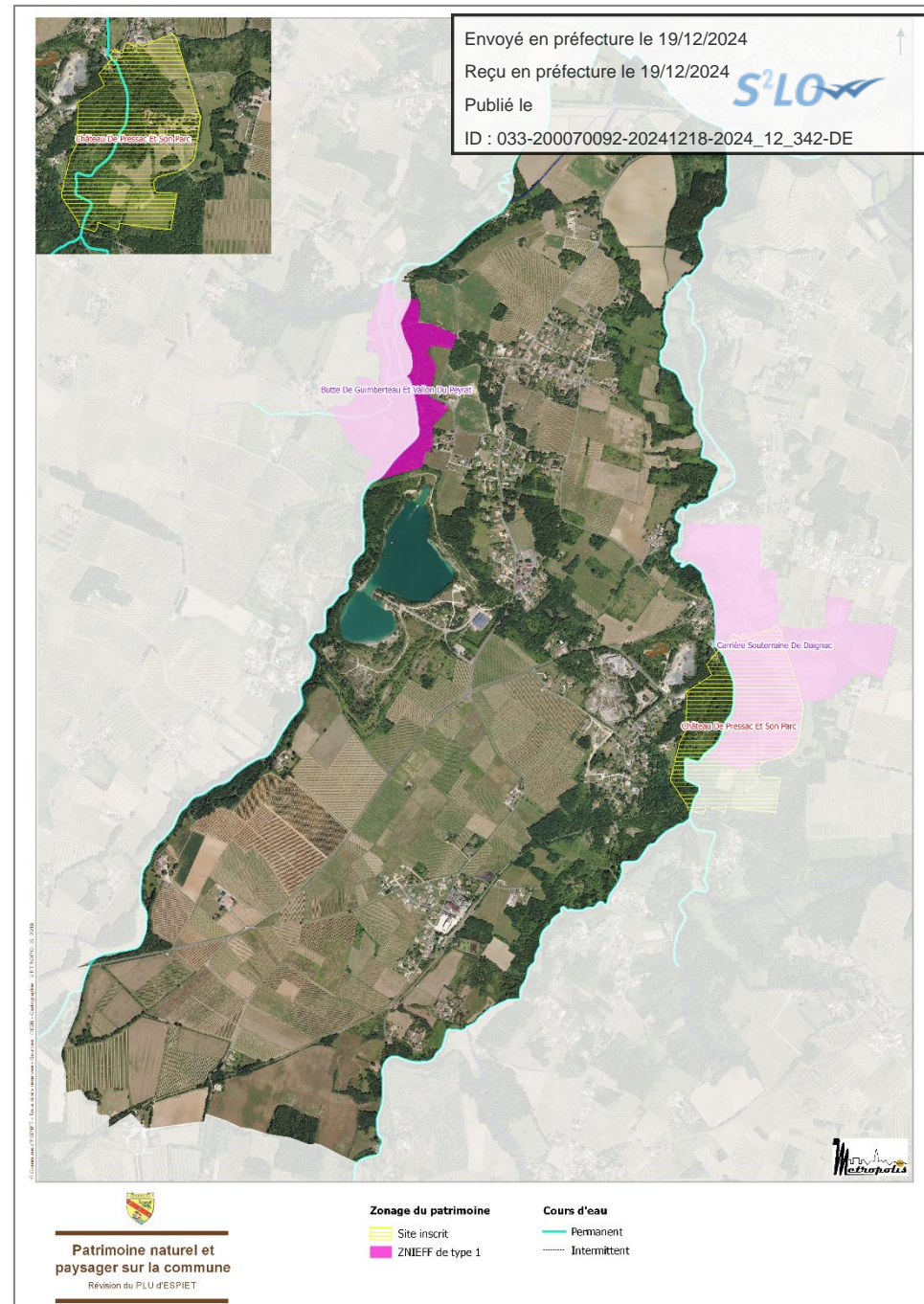
Une **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** de type 1 est répertoriée sur le territoire :

1. La butte de Guimberteau et vallon du Peyrat

- **ESPIET**, Saint-Quentin-de-Baron, Camiac-et-Saint-Denis.

👉 Carrière souterraine de Dagnac

- Jouxte le territoire à l'Est (commune de Dagnac)



La Trame Verte et Bleue : introduite par la Loi Grenelle 2

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

La Trame Verte et Bleue (TVB) est une mesure phare du Grenelle de l'Environnement et porte l'ambition **d'enrayer le déclin de la biodiversité** à travers la préservation de continuités écologiques.

- ⇒ Permettre aux **espèces** animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire...
- ⇒ Permettre aux **écosystèmes** de continuer à rendre leurs services à l'homme :
 - 70% des **productions agricoles** (arbres fruitiers, légumes... et grandes cultures) dépendant de la pollinisation par les insectes ;
 - les zones humides permettent de **maîtriser les phénomènes de crues** et d'assurer un **soutien aux cours d'eau** en période d'étiage (rôle dans la régulation hydraulique) ;
 - les espaces forestiers sont le support d'activités touristiques et récréatives ;
 - ...

La loi Grenelle II impose ainsi « la préservation et la restauration des continuités écologiques » dans les schémas de cohérence territoriale (SCOT), les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales.



*Vidéo sur la Trame Verte et Bleue
(Source : UR CAUE)*



... et de sous-trames

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

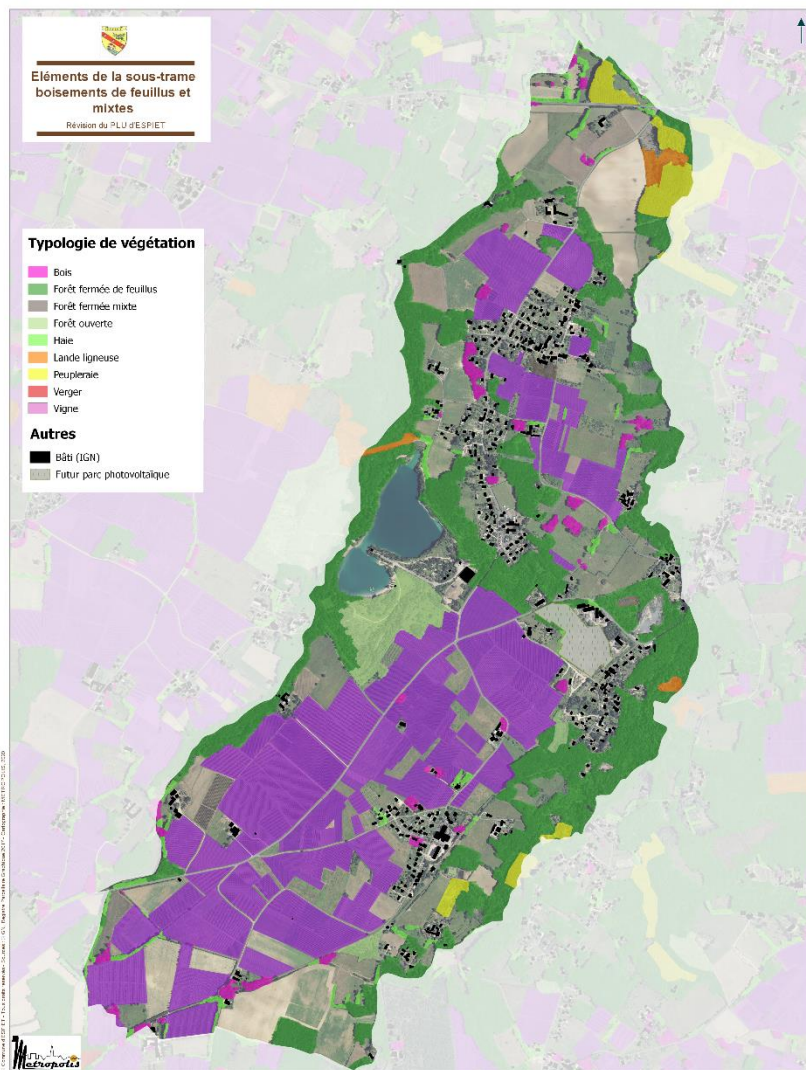
Publié le

S²LOW

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

La Trame Verte et Bleue résulte d'un croisement de plusieurs sous-trames

- Sur un territoire donné, une sous-trame représente l'ensemble des espaces constitués par un **même type de milieu** (forêt, zone humide...) et le réseau que constituent ces espaces plus ou moins connectés.



Plaines agricoles



Pelouses sèches



Systèmes bocagers



Forêts de feuillus et mixtes

Lorsque les sous-trames sont caractéristiques du territoire, des **réservoirs de biodiversité** et des **corridors écologiques** sont identifiés pour chacune d'entre elles.

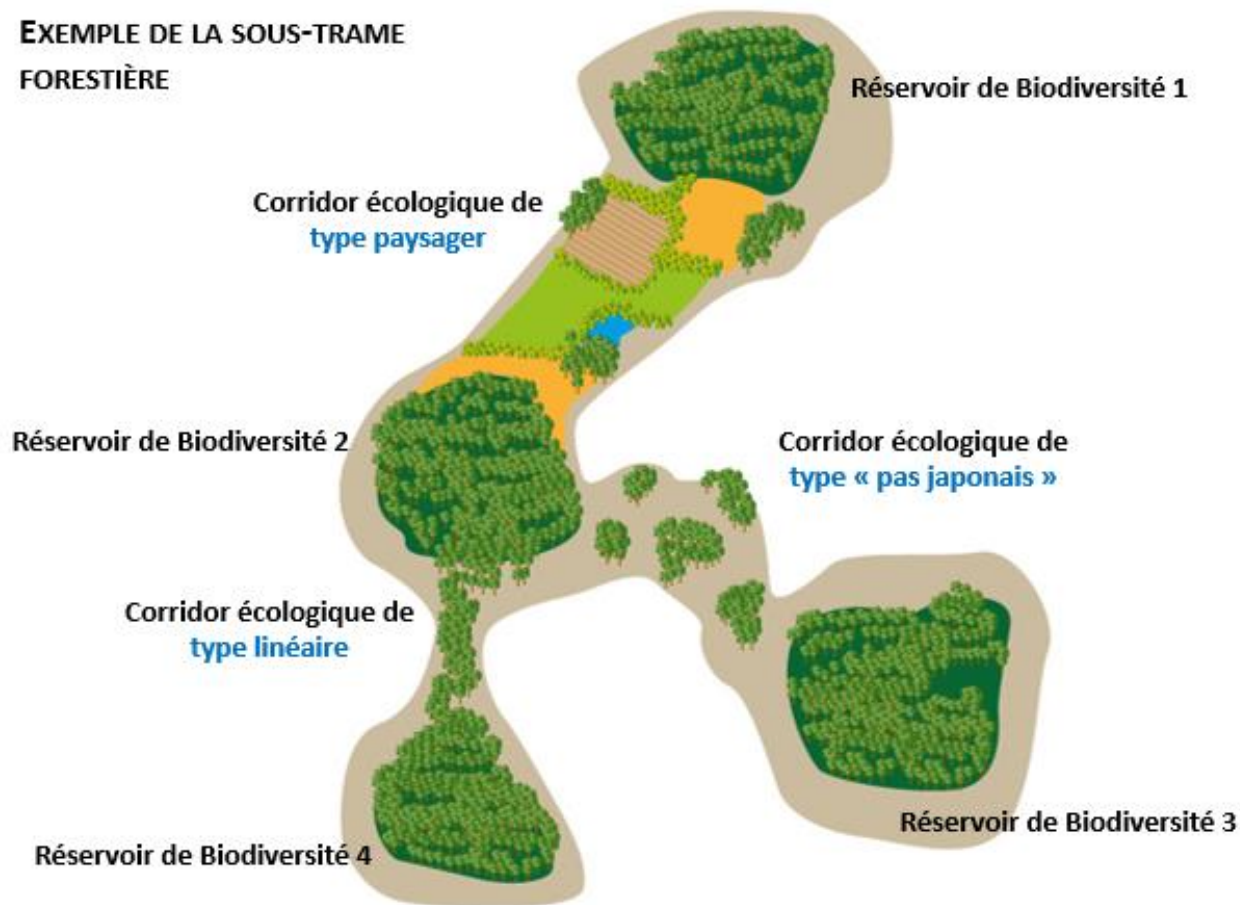


Milieux humides

Exemples des sous-trames identifiées en Aquitaine

Éléments de compréhension

EXEMPLE DE LA SOUS-TRAME FORESTIÈRE



Envoyé en préfecture le 19/12/2024
Reçu en préfecture le 19/12/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

Réservoirs de biodiversité (RB) : espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos)

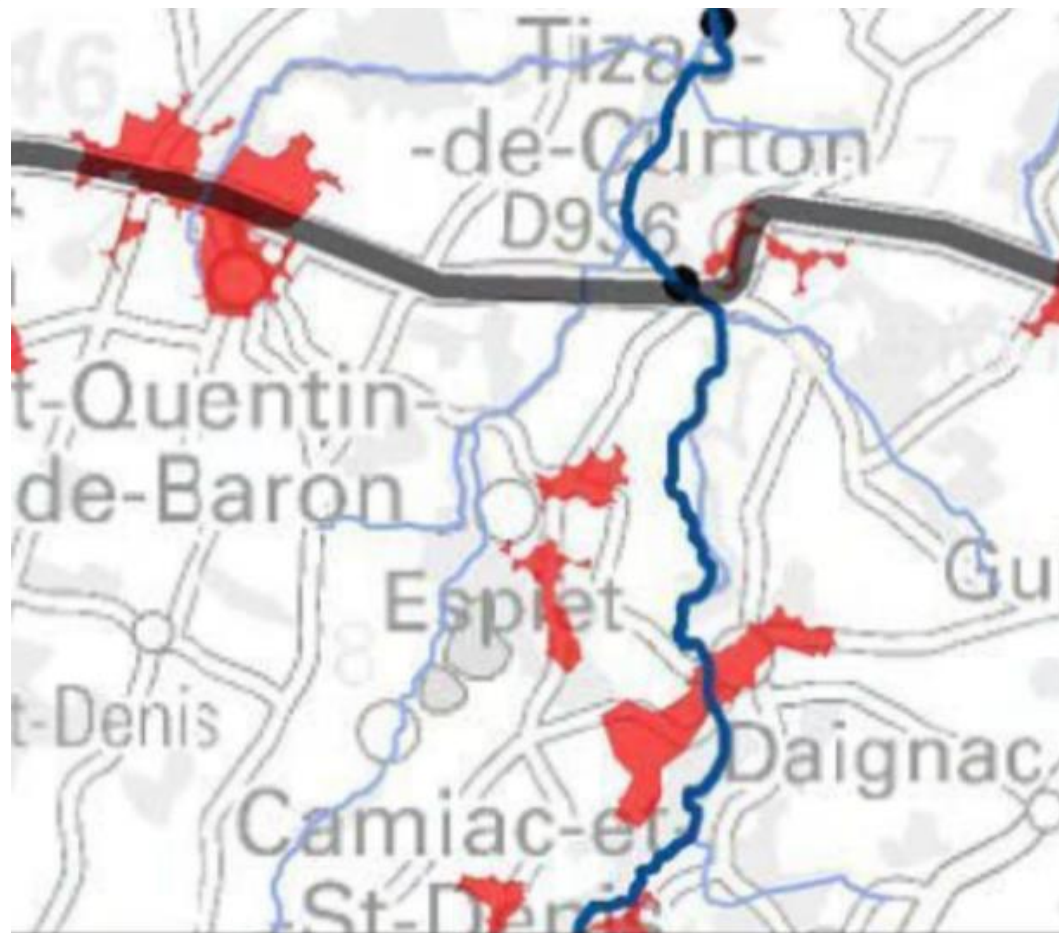
Corridors écologiques (CE) : ils assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

- Le corridor exprime le flux potentiellement le plus important car le déplacement entre RB est « facile » (théorie du moindre coût).

Objectif global de la mise en œuvre de la TVB sur le territoire : éviter la fragmentation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques

➡ N'a pas pour corollaire la modification des pratiques agricoles!

De l'échelle régionale...



Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

S²LO

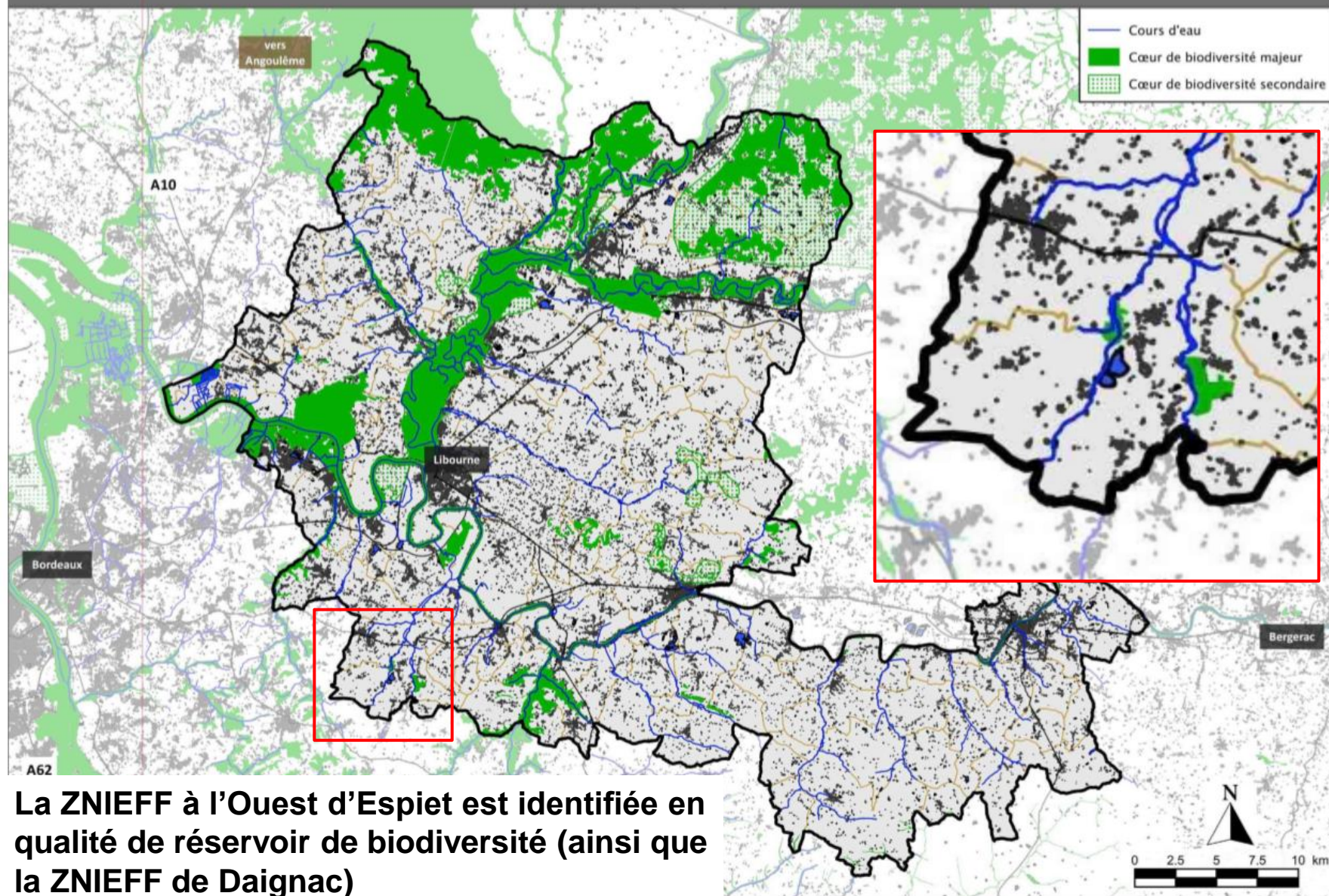
ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



De l'ex-SRCE Aquitaine, il faut retenir :

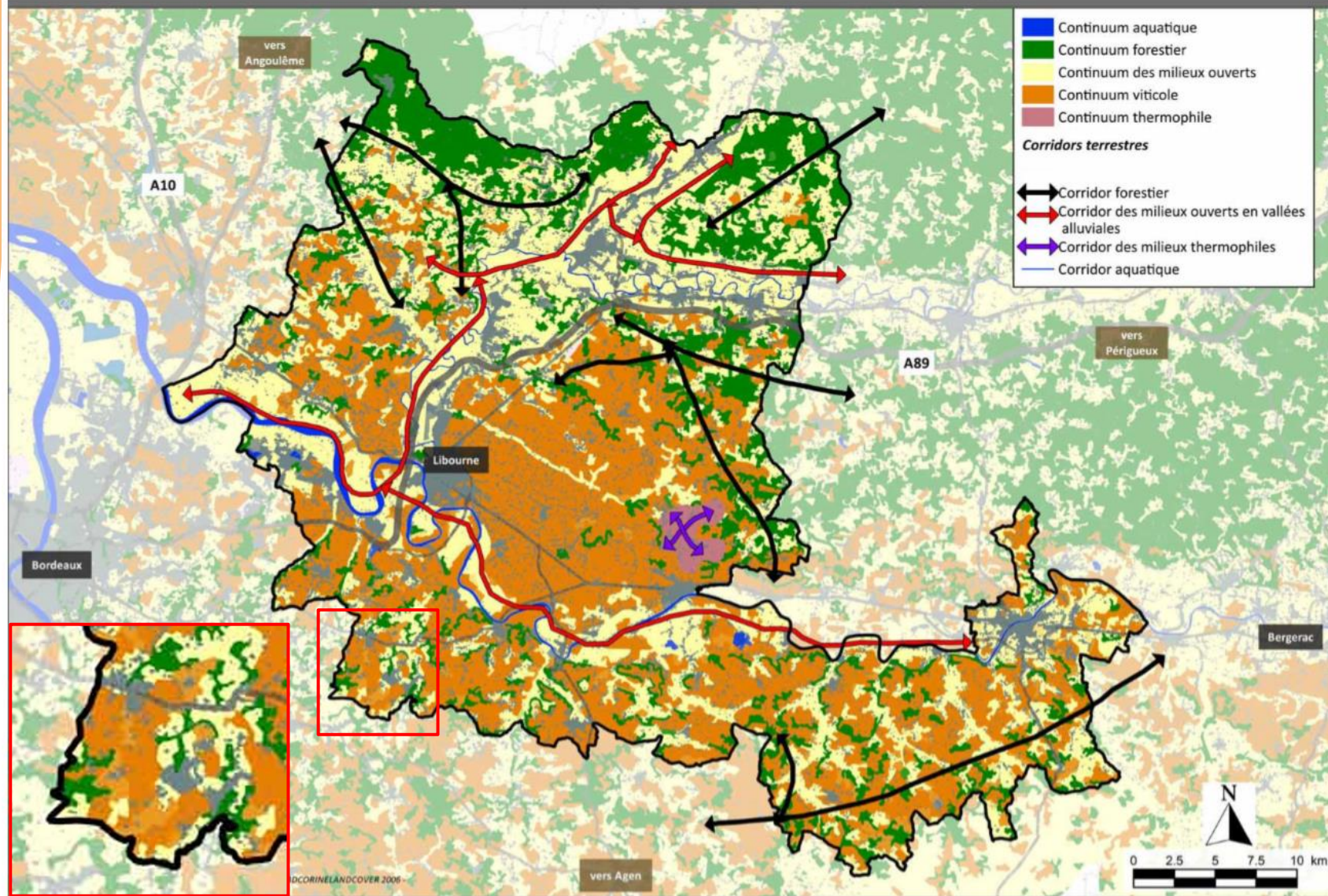
- ✓ **Pas de réservoir de biodiversité** de la Trame Verte stricte, **ni de corridor** écologique, sur la commune de Espiet
- ✓ **La Canedonne et le ruisseau de Trousse-Paille** sont identifiés en qualité de cours d'eau de la **Trame Bleue aquatique stricte**

CARTE DE LOCALISATION DES CŒURS DE BIODIVERSITÉ



La ZNIEFF à l'Ouest d'Espiet est identifiée en qualité de réservoir de biodiversité (ainsi que la ZNIEFF de Dagnac)

CARTE DE LOCALISATION DES CONTINUUMS ÉCOLOGIQUES



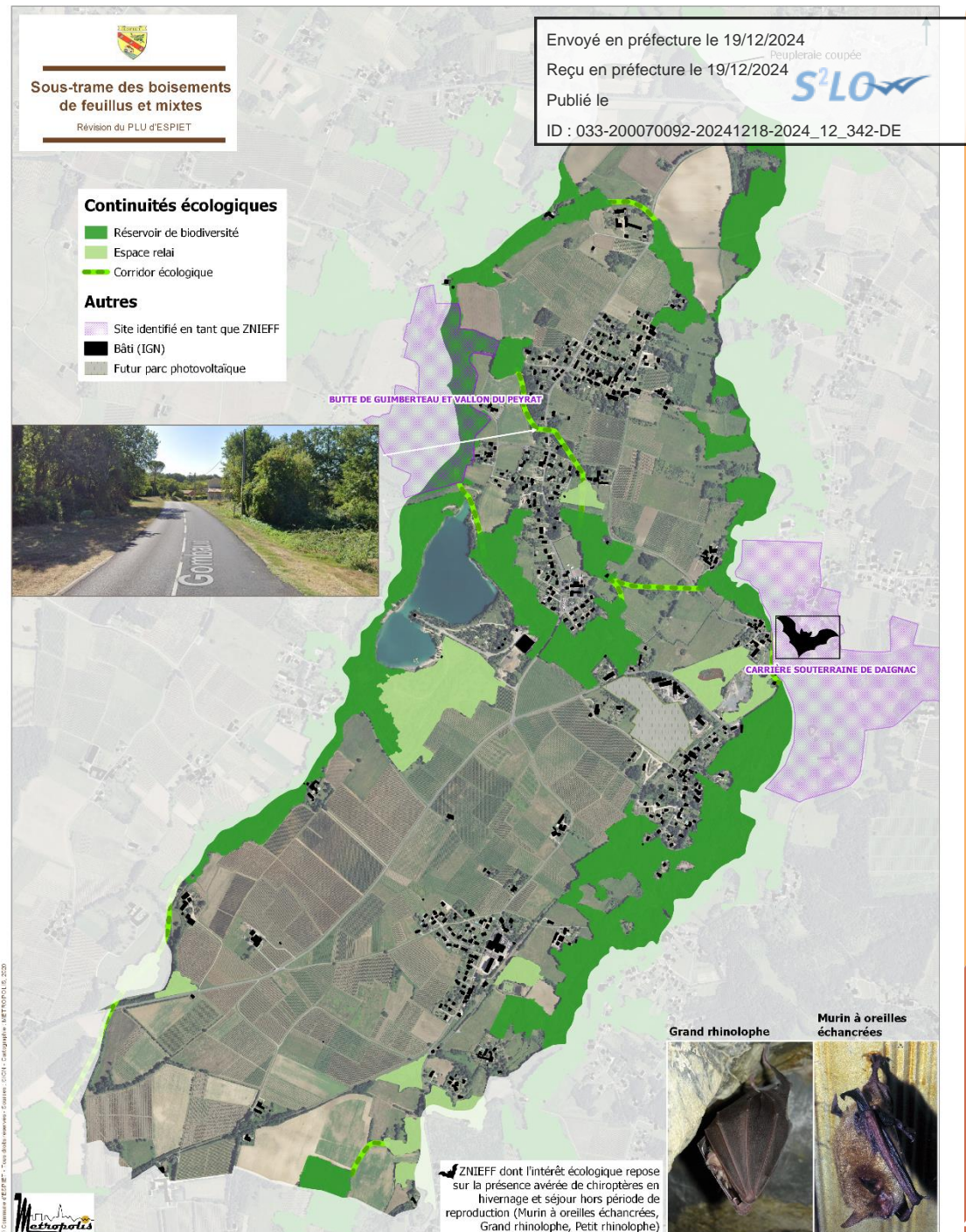
...puis à celle de la commune d'Espiet

Des boisements dans le centre de la commune qui contribuent à la connexion écologique entre les vallées de la Canedonne/Trousse Paille à l'Est et du ruisseau de Camiac à l'Ouest

- ➡ Intérêt pour la préservation des populations de chiroptères localement (chasse, déplacement des individus...), et plus largement pour les espèces faunistiques inféodées aux milieux boisés (avifaune, coléoptères...)



Vue sur les boisements/ Secteur Eglise (METROPOLIS)



...puis à celle de la commune d'Espiet

Contexte d'insertion du corridor écologique au niveau du bourg

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

S²LOW

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



Image Google Street View de
Septembre 2019

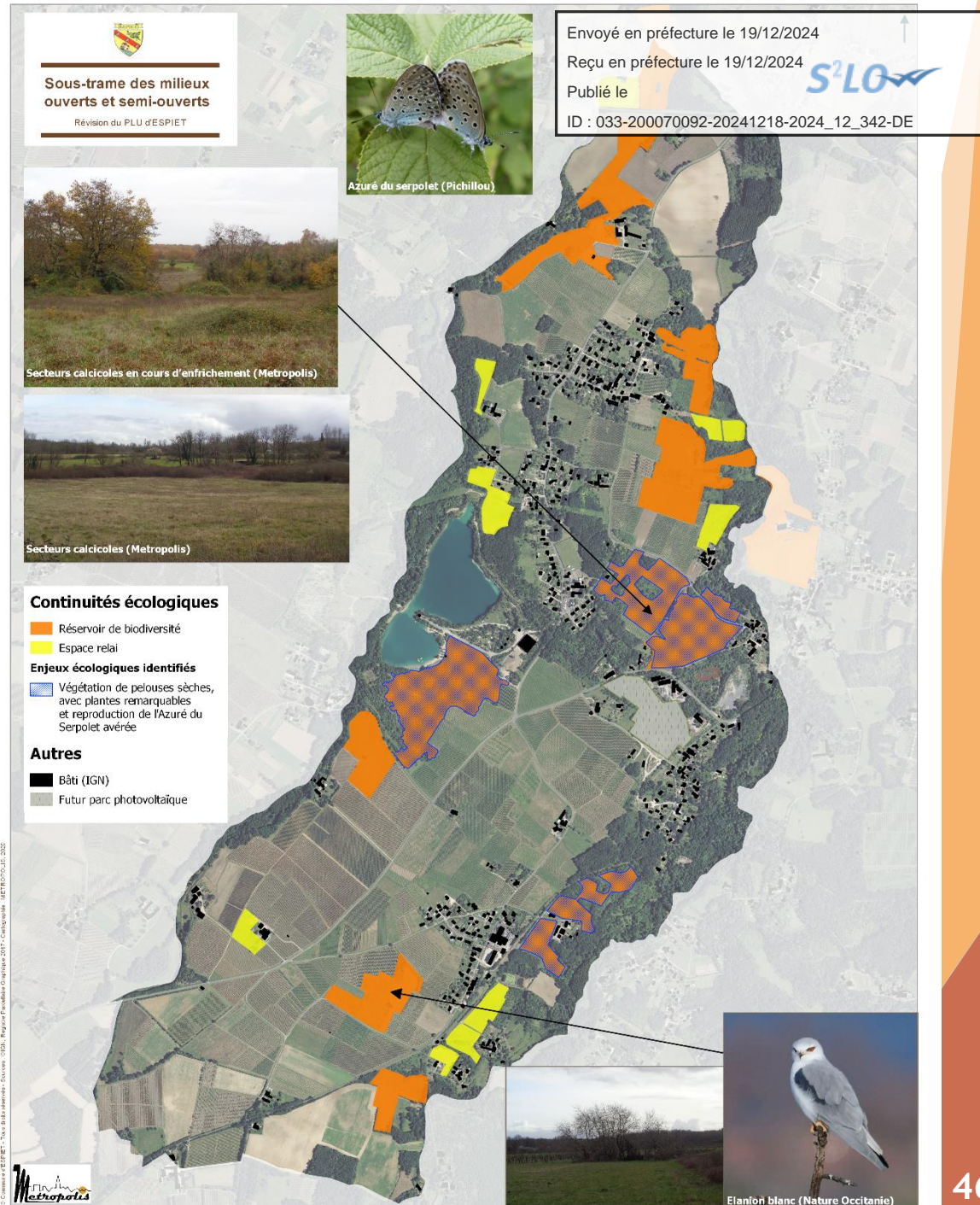
...puis à celle de la commune d'Espiet

Des milieux ouverts et semi-ouverts dont l'intérêt repose notamment sur la présence de

- **Prairies permanentes**, évoluant à proximité d'ensembles boisés
- Milieux permettant l'accueil de **l'Azuré du serpolet** (reproduction avérée), à la faveur de conditions écologiques propices (secteurs calcicoles)

Lors des investigations de terrain par Eliomys, **l'Elanion blanc** a été observé (en phase d'expansion dans le Sud-Ouest)

- Habitats de prédilection : espaces ouverts, friches, champs cultivés, prairies...



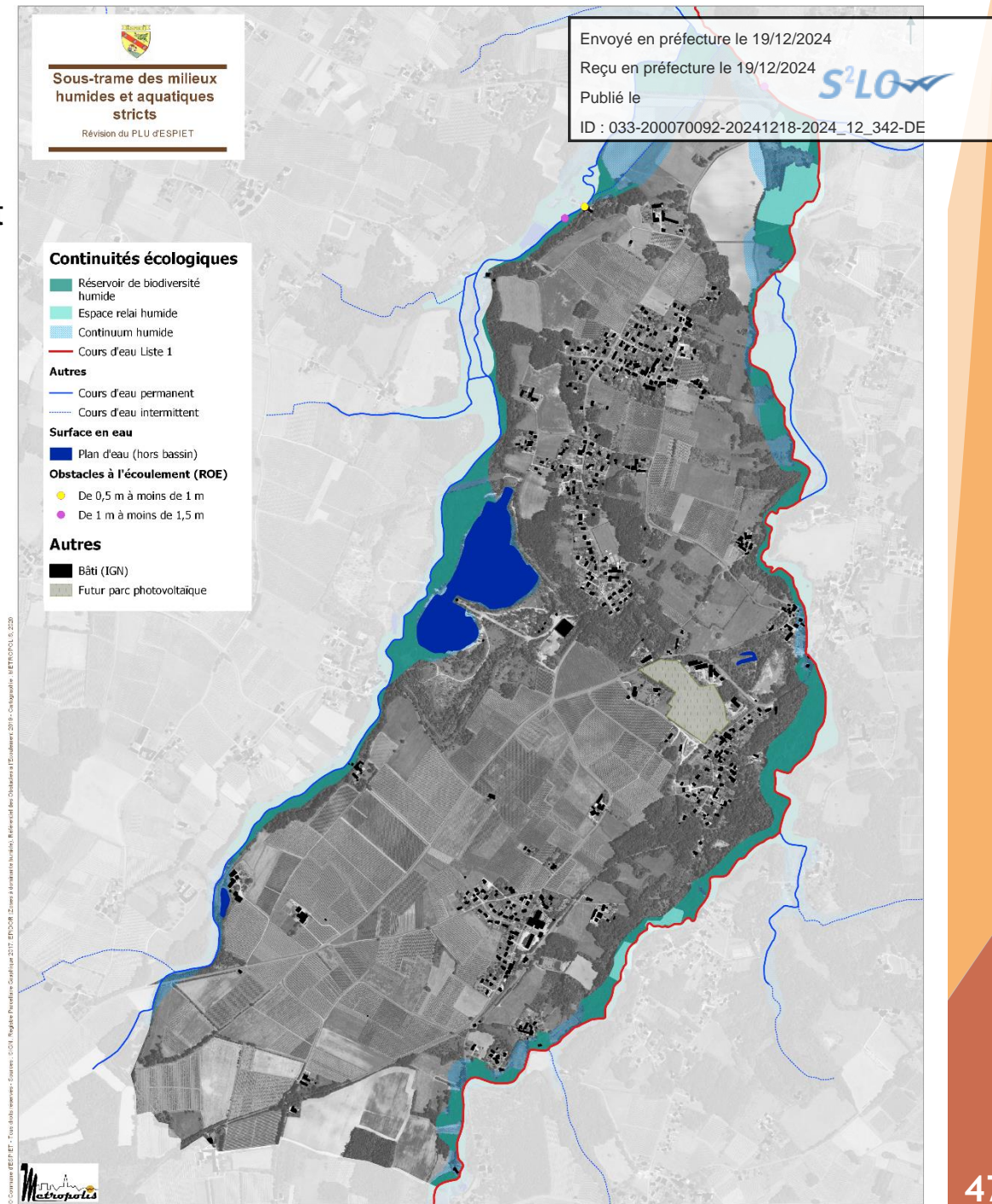
...puis à celle de la commune d'Espiet

Des milieux humides globalement peu représentés, du fait notamment d'un relief qui ne permet pas de larges fonds de vallées

Les boisements naturels constituent les éléments les plus prégnants de la sous-trame humide.

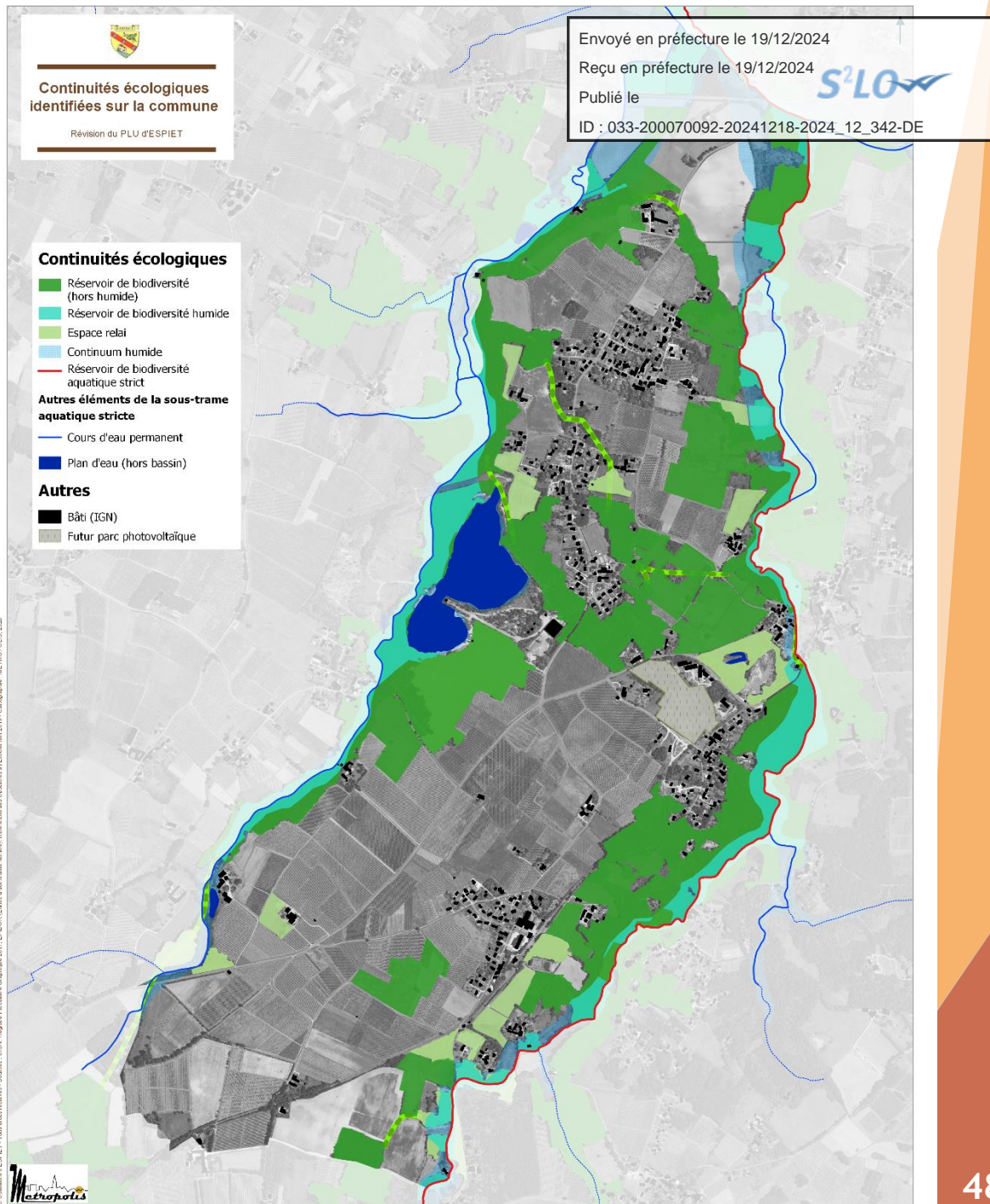


Ruisseau de Camiac / Secteur Moulin
Neuf (METROPOLIS)



...puis à celle de la commune d'Espiet

Les continuités écologiques identifiées sur la commune d'Espiet résultent de la somme des éléments mis en évidence pour chacune des sous-frames.



1

Rappel du
contexte général
et des grandes
étapes de la
révision du PLU

2

Présentation de
quelques notions
à traiter dans le
PLU

3

Présentation
d'une synthèse du
diagnostic

4

Quelles
perspectives de
développement ?

Espiet : quelles évolutions possibles ?

- ❑ Un bâti historiquement éparpillé en petits hameaux.
- ❑ Un développement le long des axes de communication et au lieu-dit Merlet à partir des années 1970.
- ❑ Un développement récent autour de l'ancienne gare (Sérigeau), et qui se poursuit le long de la RD238 et au lieu-dit Gombaudo.

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

1

Bourg ancien



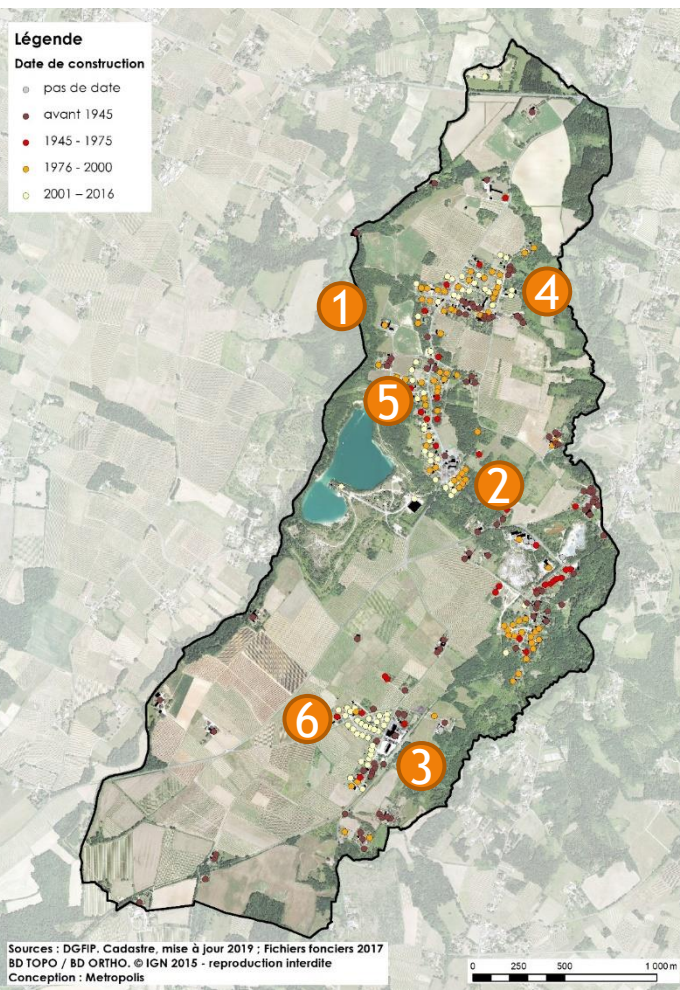
2

Bourg récent



3

Commerce industrie



4

Hameau rural



5

Urbanisation linéaire



6

Lotissement

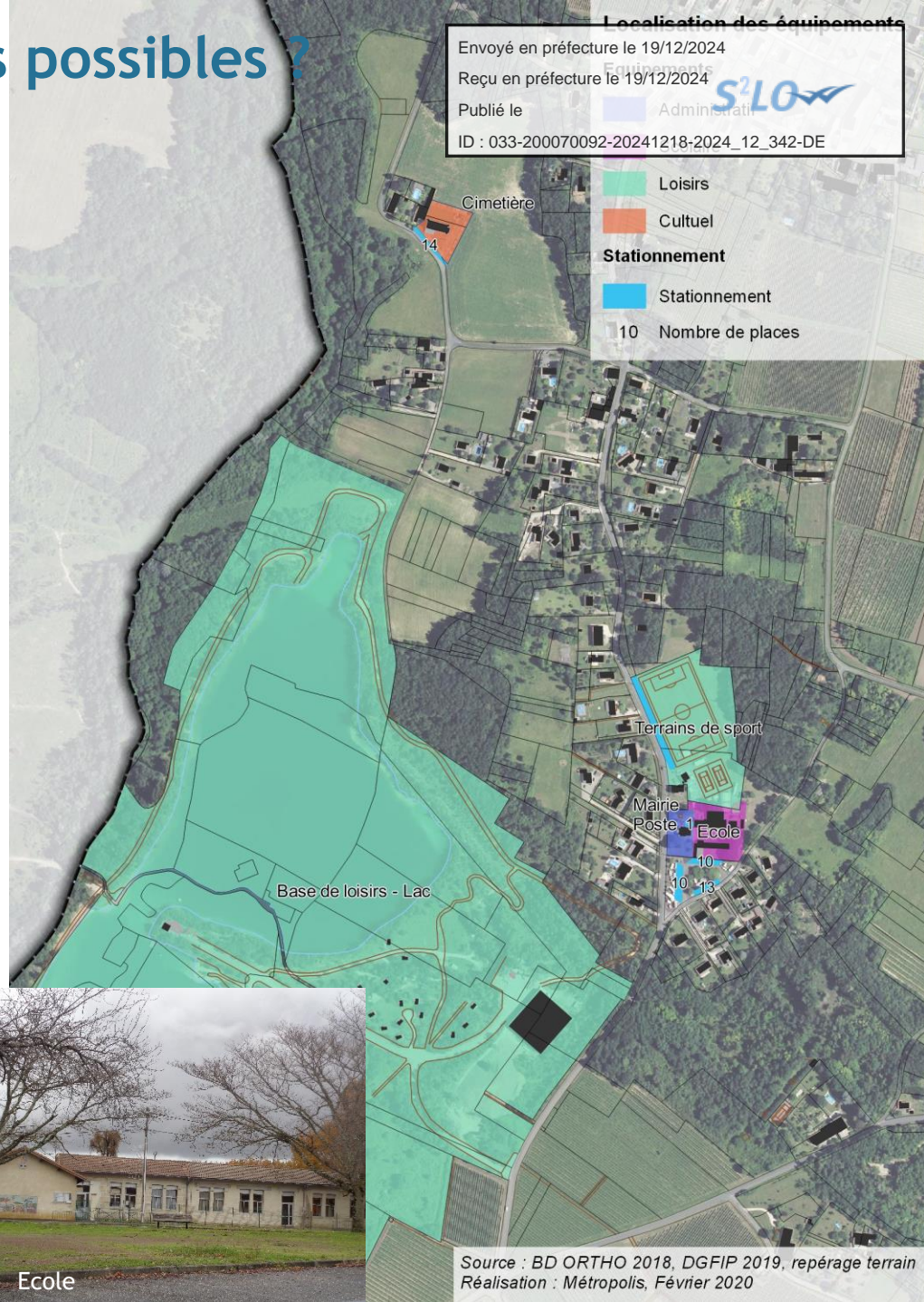


Espiet : quelles évolutions possibles ?

❑ Des équipements multipolarisés, contribuant que partiellement à marquer une centralité :

- Le **bourg historique** où se trouve l'église et le cimetière,
- Le **bourg administratif** où se trouve la mairie, la poste, l'école et les équipements sportifs,
- La **base de loisirs du lac**,
- Une **gare** existait, au hameau Sérigneau, au sud de la commune.

❑ Une école en RPI avec des effectifs scolaires stables depuis 2015



Eglise - cimetière



Mairie



Ecole

Espiet : quelles évolutions possibles ?

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



La commune d'ESPIET est alimentée par le **SIAEPA d'Arveyres**.

- 4 forages en service, qui se situent sur les communes de Moulon, Genissac, Cadarsac et Izon.
- **Forages profonds (275 à 283 m) captant la nappe de l'Eocène.**

Service exploité en régie (SUEZ Eau France, en charge de l'exploitation depuis le 1^{er} janvier 2018 jusqu'au 31 décembre 2026).

En 2018, les bilans de l'ARS Nouvelle Aquitaine indiquent :

- BACTERIOLOGIE : 100% des échantillons analysés lors du contrôle sanitaire ont révélé une **eau conforme aux limites de qualité.**
- PHYSICO-CHIMIE : 100% des échantillons analysés lors du contrôle sanitaire ont révélé une **eau conforme aux limites de qualité.**

En 2018, le **rendement** des réseaux AEP est de **71,39%**

En 2018, les volumes mis en distribution furent de **1 983 635 m³**.

- **+ 3,4%** par rapport à 2017
- Prélèvement dans des nappes **déficitaires** selon le SAGE Nappes Profondes

Les **volumes annuels autorisés** pour les prélèvements AEP pour le SIAEPA d'Arveyres sont de **1 920 000 m³**.

- Niveau de mobilisation de la ressource : **supérieur à 100%**

La consultation du SIAEPA a permis de mettre en avant les études en cours pour définir une nouvelle ressource de substitution pour le Libournais.

Perspectives de croissance : ce que dit le

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

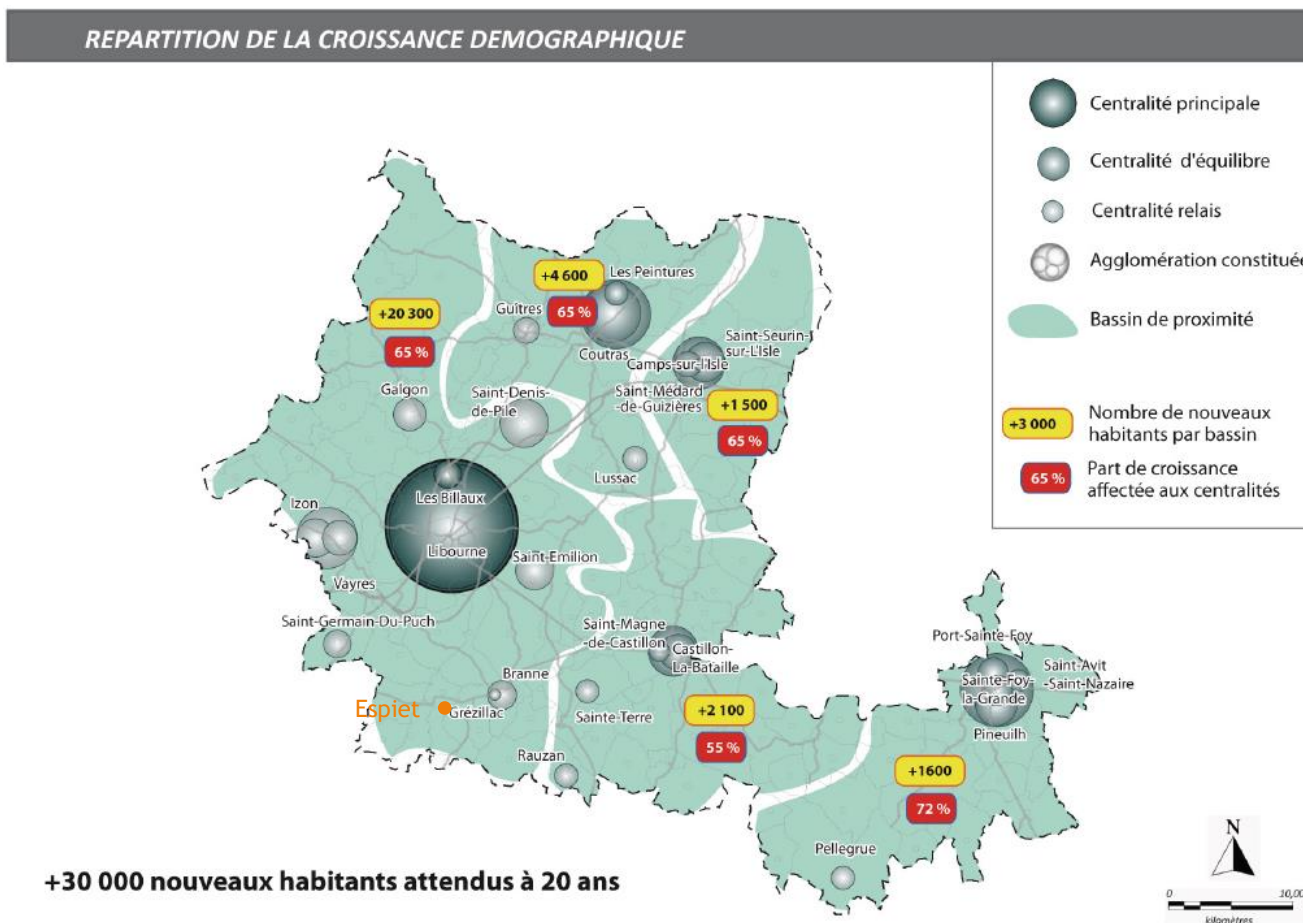
Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LOW

- Le PLU devra être compatible avec le **Schéma de Cohérence Territoriale Libournais**, approuvé.

- Espiet : **commune rurale du bassin de proximité du Grand Libourne**
- Taux de croissance démographique annuel moyen maximum sur 20 ans : **0,92%**



Perspectives de croissance : ce que dit le PLU

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

- ❑ Le PLU devra être compatible avec le **Programme Local de Développement**, approuvé le 17/10/2019 pour la période 2018-2023.
 - Un objectif de **5 logements neufs par an** est attribué à la commune pour la période 2018-2023, soit **l'équivalent de 60 logements neufs en 12 ans**.
 - Un **objectif de remise sur le marché de logements vacants peut être demandé, sans constituer un enjeu à Espiet** (à définir au niveau de la Sphère Sud Libournais).
 - La commune n'a **pas d'obligations en matière de productions de logements sociaux**, mais celle-ci pourra être encouragée.

OBJECTIFS ANNUELS	Espiet	Sphère Sud Libournais	CALI
Objectif global de création de résidences principales *	cf. sphère	67	684
<i>en production neuve</i>	5	57	577
<i>via la remise sur le marché de logements vacants</i>	cf. sphère	10	107
Objectif de production de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	pas d'objectif	pas d'objectif	225
<i>en production neuve</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	189
<i>en conventionnement du parc privé</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	36
<i>production minimale de PLAI (30%)</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	67

* dont logements locatifs sociaux le cas échéant

OBJECTIFS 2018-2023	Espiet	Sphère Sud Libournais	CALI
Objectif global de création de résidences principales *	cf. sphère	402	4 104
<i>en production neuve</i>	30	342	3 462
<i>via la remise sur le marché de logements vacants</i>	cf. sphère	60	642
Objectif de production de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	pas d'objectif	pas d'objectif	1 350
<i>en production neuve</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	1 134
<i>en conventionnement du parc privé</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	216
<i>production minimale de PLAI (30%)</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	340

* dont logements locatifs sociaux le cas échéant

Perspectives d'accueil de la population

Taux de croissance annuels moyens (%)

	1999-2016	2006-2016	2011-2016
Espiet	2,261	1,736	1,562
CA du Libournais	1,26	1,14	0,86
Gironde	1,16	1,18	1,37
SCOT	0,92		

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



		Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute	Hypothèse Scot
		1,50%	1,75%	2,25%	0,92%
Date d'Arrêt N	2020	828	828	828	828
N+1	2021	840	842	846	835
N+2	2022	853	857	865	843
N+3	2023	866	872	885	851
N+4	2024	879	887	905	859
N+5	2025	892	903	925	867
N+6	2026	905	919	946	875
N+7	2027	919	935	967	883
N+8	2028	932	951	989	891
N+9	2029	946	968	1011	899
N+10	2030	961	985	1034	907
N+11	2031	975	1002	1057	915
N+12	2032	990	1019	1081	924
Habitants supplémentaires		162	192	253	96

Logements à mettre sur le marché

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute	Hypothèse Scot	Hypothèse PLH
	1,50%	1,75%	2,25%	0,92%	
Habitants supplémentaires	162	192	253	96	
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	63	74	98	37	
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	16	16	16	16	
Total de logements à mettre sur le marché	78	90	114	53	60

- ☐ La mise sur le marché de logements peut résulter :
 - ☐ De la production de logements neufs sur des espaces agricoles et naturels,
 - ☐ De la production de logements neufs au sein des zones déjà artificialisées,
 - ☐ De la reprise de logements vacants,
 - ☐ Du changement de destination des constructions existantes (bureaux, commerces, bâtis agricoles...devenant des logements)

Perspective de consommation foncière sous l'angle du SRADDET

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



➤ SRADDET : Réduire de 50% la consommation d'espace à l'échelle régionale

	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute	Hypothèse Scot	Hypothèse PLH
	1,50%	1,75%	2,25%	0,92%	
Habitants supplémentaires	162	192	253	96	
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	63	74	98	37	
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	16	16	16	16	
Total de logements à mettre sur le marché	78	90	114	53	60
Consommation foncière 2007-2016	7,19 ha				
Consommation possible selon le SRADDET adopté (objectif : réduire de 50% la consommation d'espace)	3,6 ha				
Densité	22 log/ha	25 log/ha	32 log/ha	15 log/ha	17 log/ha

- ❑ Toute destination confondue (habitat, activités économiques...), le SRADDET préconise une réduction de 50% de la consommation d'espaces

- 7,19 hectares ont été consommés entre 2007 et 2016
- 3,6 hectares maximum pourront être prévus à l'urbanisation dont 2,5 maximum en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Soit une densité selon les objectifs d'accueil démographique du SCOT et du PLH de **15 à 17 logements/hectares** (densité moyenne des 10 dernières années : 8,3)

- ❑ SCOT : Produire au maximum 50% des logements en extension...

Merci de votre attention

Prochaine étape :

**Présentation du Projet d'Aménagement et de
Développement Durables,
le 1^{er} juillet 2021 à 19H.**

Compte-rendu des échanges durant la réunion publique du 09 juin 2021

Envoyé en préfecture le 19/12/2024
Reçu en préfecture le 19/12/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

Nombre de participants : 14

Pendant et à l'issue de la présentation des éléments de diagnostic et les enjeux relatifs à la révision du PLU, plusieurs remarques ont été émises par les participants à la réunion.

- **Y a-t-il des objectifs en nombre d'habitants à atteindre, et donc de réalisation de logements ?**
→ A l'appui d'une diapositive, il est effectivement rappelé que plusieurs documents de portée supérieure établissent une programmation potentielle de logements pour les années à venir, dans une démarche de cohérence territoriale. Il s'agit aussi bien du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Libournais, que le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Libournais.
- **Y a-t-il des objectifs de modération de la consommation des espaces ?**
→ Oui, le futur Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU devra fixer des objectifs chiffrés, en s'appuyant notamment sur les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durables de Nouvelle Aquitaine (SRADDET) et sur le SCoT du Grand Libournais.

- **Quelle est la surface communale impactée par le Plan de Prévention de Risque de Mouvement de Terrain (PPRMT) ?**
→ Il est répondu qu'environ 45 ha sont aujourd'hui impactés réglementairement par le PPRMT.
→ Néanmoins, l'état des lieux n'est pas totalement à jour et d'autres espaces sont probablement impactés dans les faits. L'école est par exemple concernée.
- **Compte-tenu du mode de développement de l'urbanisation sur la commune, quel sera l'avenir des différents hameaux ?**
→ Le Plan Local d'Urbanisme se doit de proposer une stratégie cohérente et soutenable sur le long terme. Au regard des enjeux contemporains et à venir, il est probable qu'une plus grande rigueur soit nécessaire pour adapter le projet urbain communal aux nombreuses contraintes existantes, qu'elles soient réglementaires ou physiques.
→ L'important est de définir le cadre de vie attendu à Espiet pour les prochaines années.



Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

ESPIET

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion Publique
1^{er} juillet 2021

Objectifs de la réunion publique

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



1

Rappel du contexte
général pour construire le
projet

2

Présenter les alternatives
proposées

3

Présenter le Projet d'
Aménagement et de
Développement Durables
(PADD)

Objectifs de la réunion publique

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



1

Rappel du contexte
général pour construire le
projet

2

Présenter les alternatives
proposées

3

Présenter le Projet d'
Aménagement et de
Développement Durables
(PADD)

Art. L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'**habitat**, les **transports** et les **déplacements**, les **réseaux d'énergie**, le développement des **communications numériques**, **l'équipement commercial**, le **développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

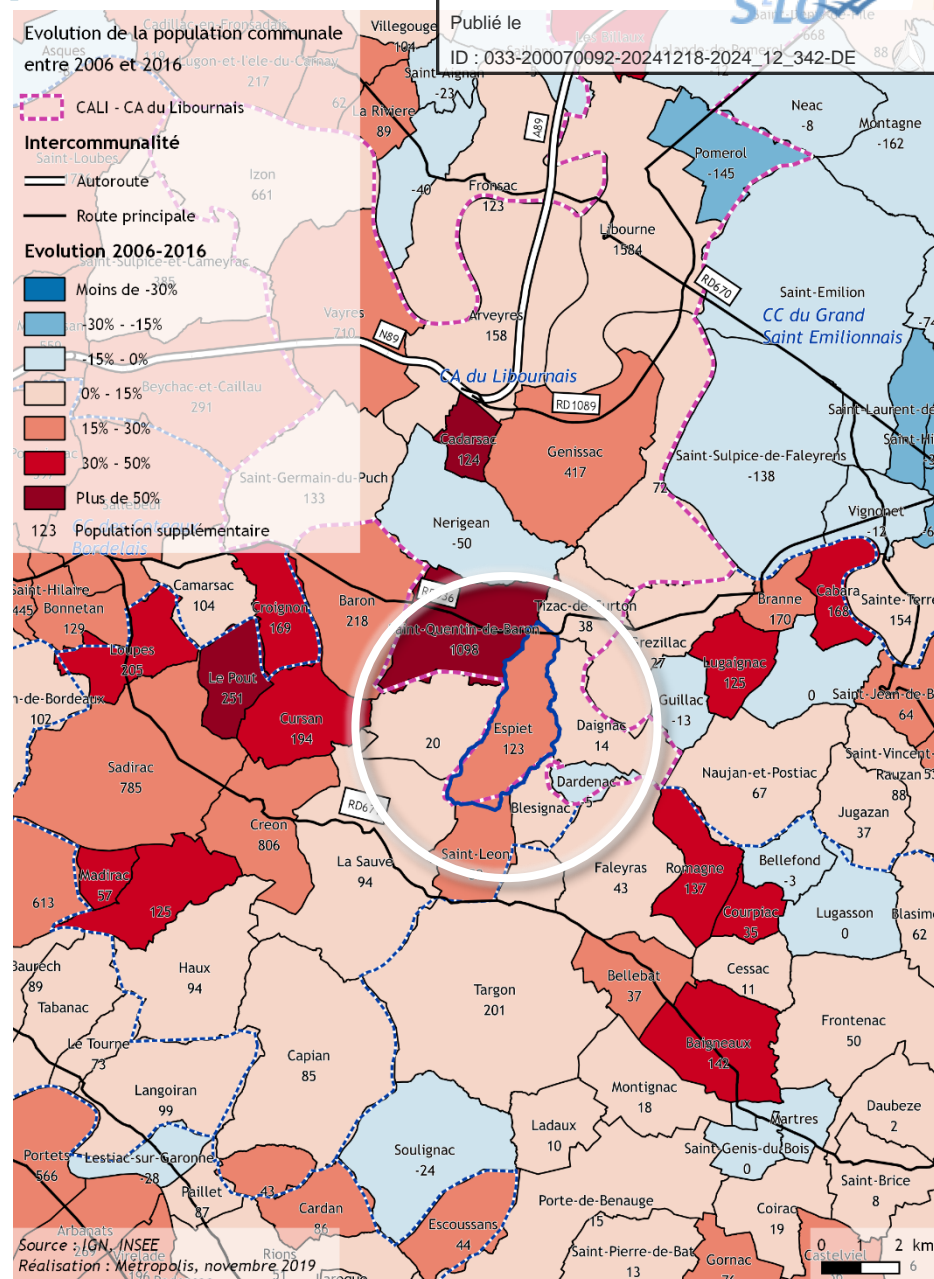
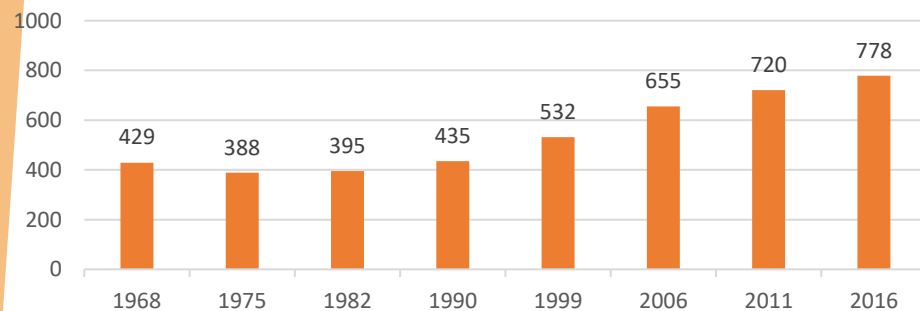
Il fixe **des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelle ».

Une croissance démographique soutenue

- ❑ Espiet compte **784 habitants** en 2018 (INSEE).
- ❑ Depuis 1975, la commune connaît une **croissance démographique importante et continue**.
- ❑ La population a doublé depuis 1975.
- ❑ La croissance démographique est portée à la fois par une **attractivité migratoire** et un **solde naturel positif** (supérieurs à la moyenne intercommunale).

Evolution de la population



Espaces consommés entre 2007 et 2019

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

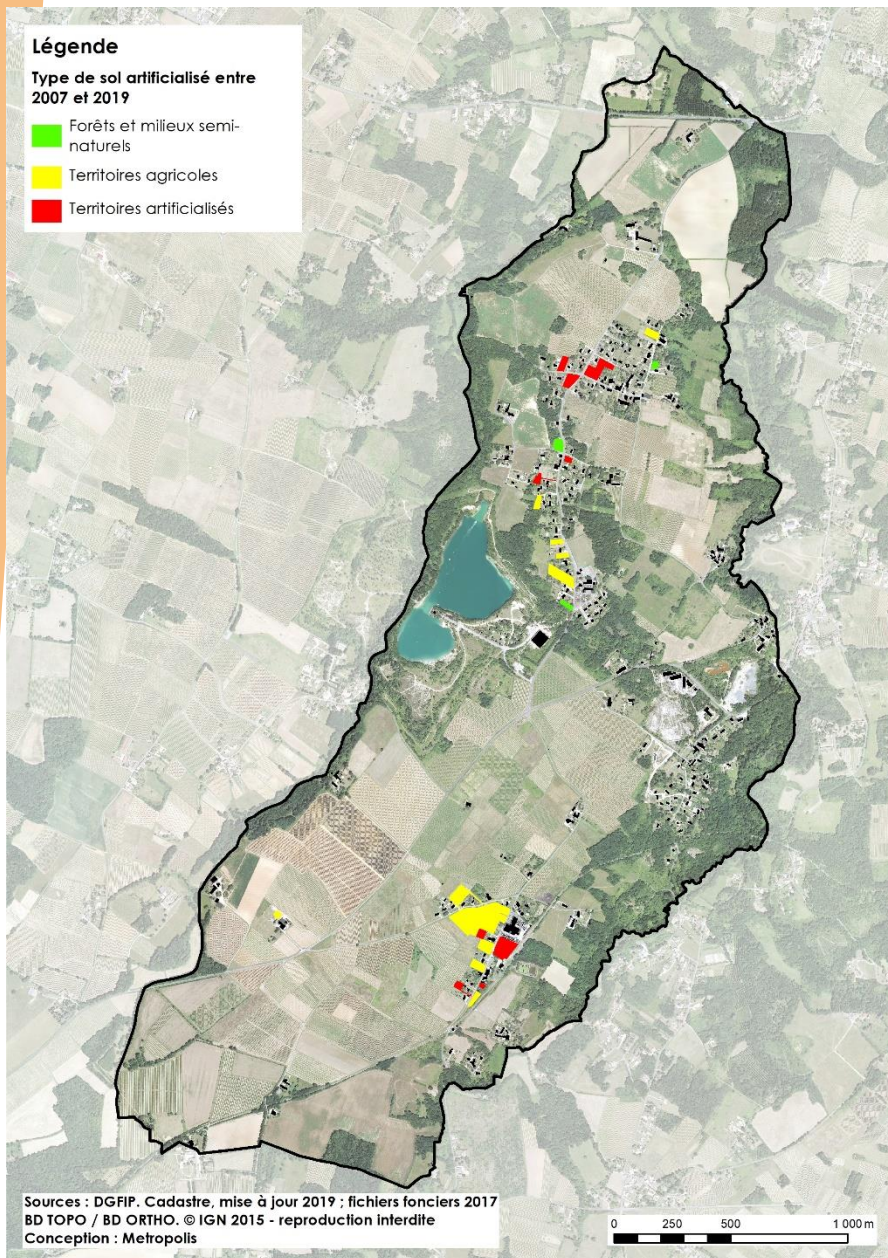
ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LO

Légende

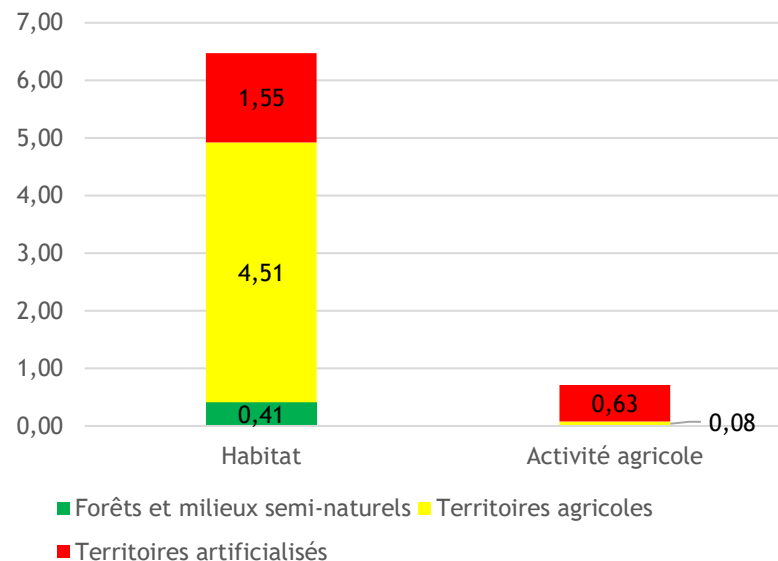
Type de sol artificialisé entre 2007 et 2019

- Forêts et milieux semi-naturels
- Territoires agricoles
- Territoires artificialisés



- Lors des 10 dernières années, ont été consommés,
- La consommation s'est faite à **70% sur des terres agricoles**
- La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers référencée au regard du code de l'urbanisme est de **4,92 ha** (hors activité agricole et terres artificialisées)

Type de sol artificialisé entre 2007 et 2019
(en ha)



Une richesse agricole : la viticulture

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

S²LO

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

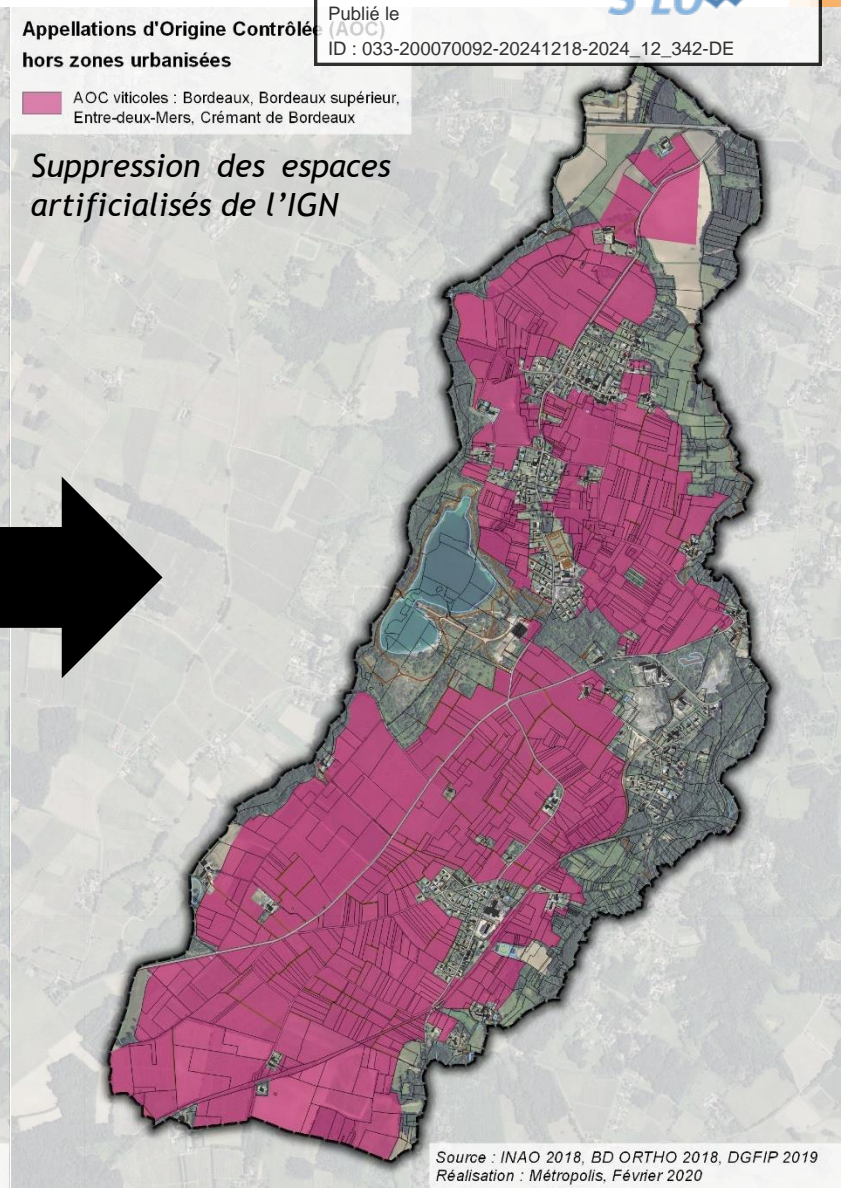
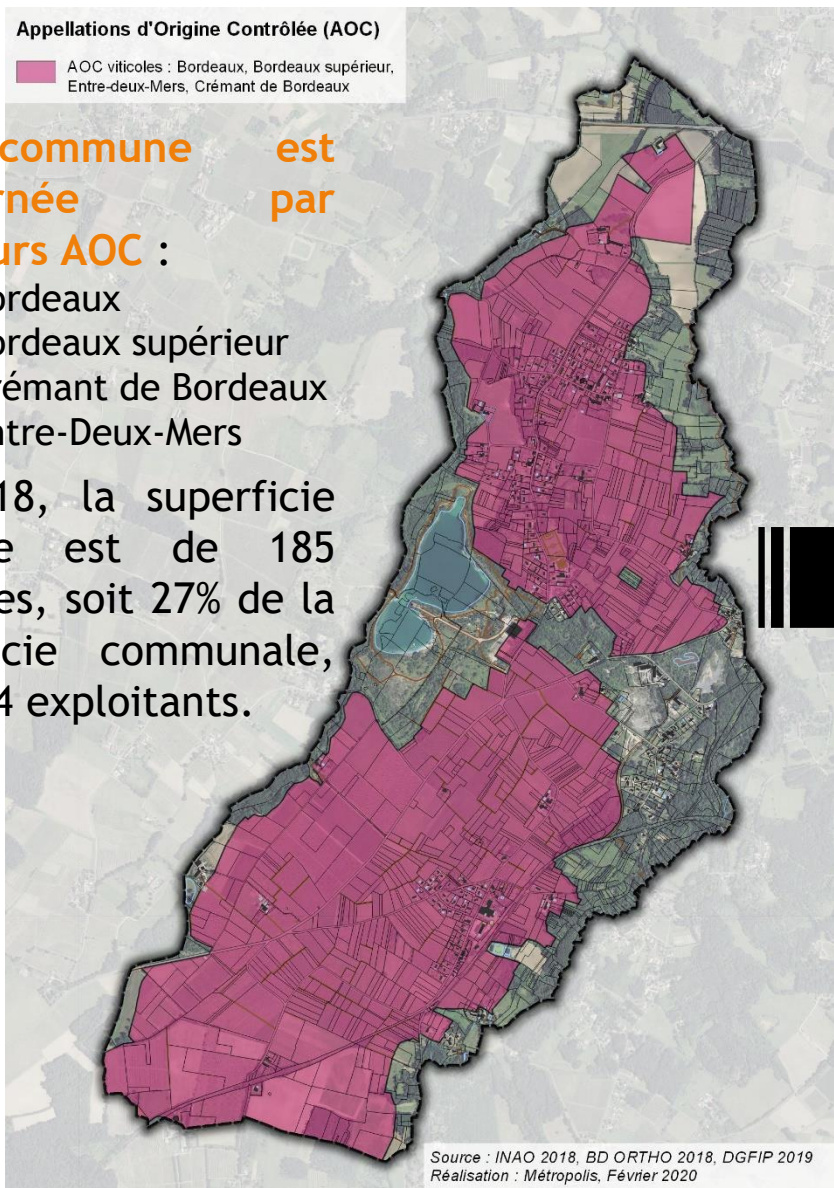
Appellations d'Origine Contrôlée (AOC)

AOC viticoles : Bordeaux, Bordeaux supérieur, Entre-deux-Mers, Crémant de Bordeaux

Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) hors zones urbanisées

AOC viticoles : Bordeaux, Bordeaux supérieur, Entre-deux-Mers, Crémant de Bordeaux

Suppression des espaces artificialisés de l'IGN



La commune est concernée par plusieurs AOC :

- Bordeaux
- Bordeaux supérieur
- Crémant de Bordeaux
- Entre-Deux-Mers

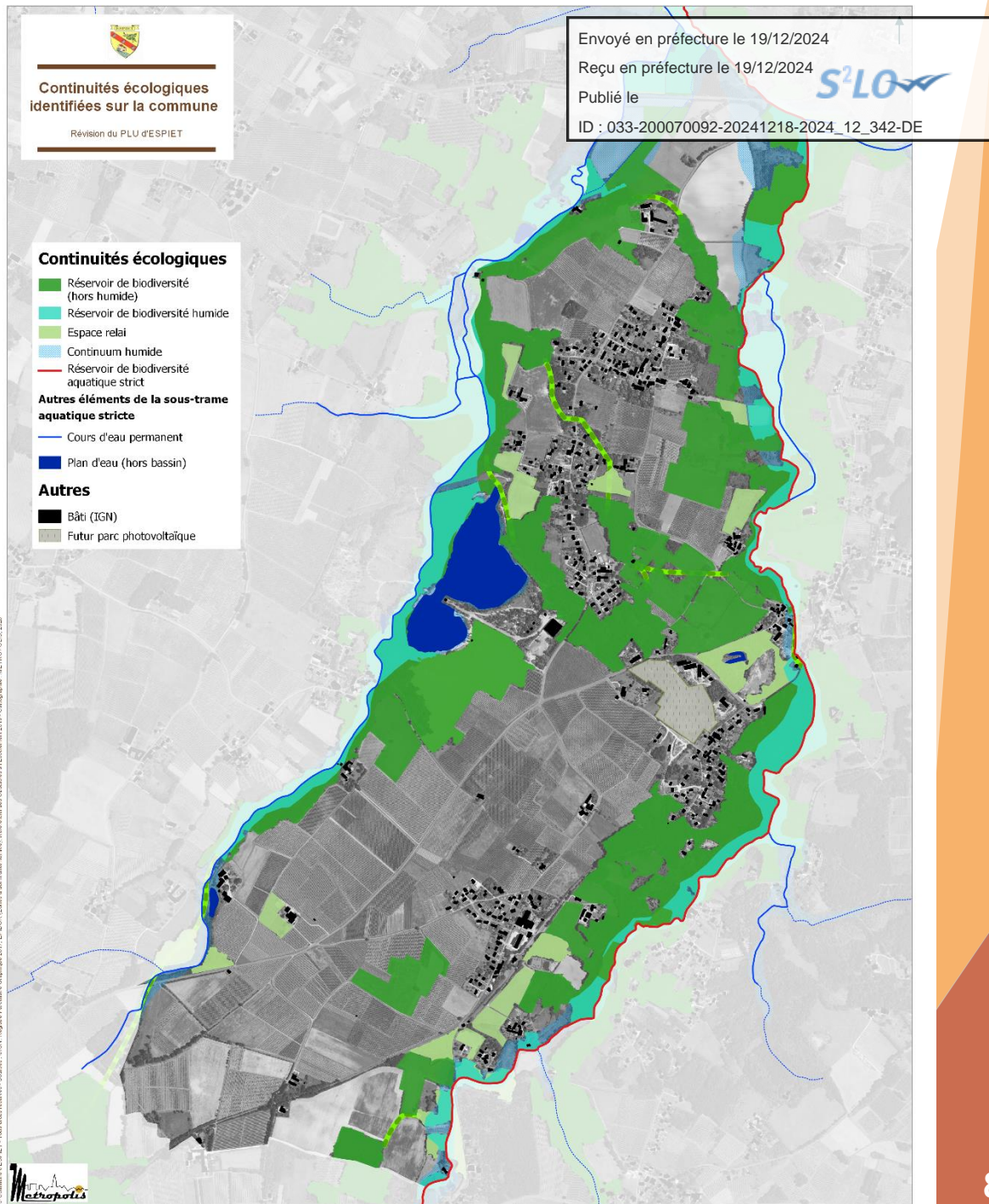
En 2018, la superficie plantée est de 185 hectares, soit 27% de la superficie communale, pour 14 exploitants.

Des superficies en AOC déjà urbanisées : une superficie à reconsidérer

La superficie agricole utile en AOC est de 379 hectares

La Trame Verte et Bleue (TVB) d'Espiet

Les continuités écologiques identifiées sur la commune d'Espiet résultent de la somme des éléments mis en évidence pour chacune des sous-frames.



Espiet : quelles évolutions possibles ?

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



La commune d'ESPIET est alimentée par le **SIAEPA d'Arveyres**.

- 4 forages en service, qui se situent sur les communes de Moulon, Genissac, Cadarsac et Izon.
- **Forages profonds (275 à 283 m) captant la nappe de l'Eocène.**

Service exploité en régie (SUEZ Eau France, en charge de l'exploitation depuis le 1^{er} janvier 2018 jusqu'au 31 décembre 2026).

En 2018, les bilans de l'ARS Nouvelle Aquitaine indiquent :

- BACTERIOLOGIE : 100% des échantillons analysés lors du contrôle sanitaire ont révélé une **eau conforme aux limites de qualité.**
- PHYSICO-CHIMIE : 100% des échantillons analysés lors du contrôle sanitaire ont révélé une **eau conforme aux limites de qualité.**

En 2018, le **rendement** des réseaux AEP est de **71,39%**

En 2018, les volumes mis en distribution furent de **1 983 635 m³**.

- **+ 3,4%** par rapport à 2017
- Prélèvement dans des nappes **déficitaires** selon le SAGE Nappes Profondes

Les **volumes annuels autorisés** pour les prélèvements AEP pour le SIAEPA d'Arveyres sont de **1 920 000 m³**.

- Niveau de mobilisation de la ressource : **supérieur à 100%**

La consultation du SIAEPA a permis de mettre en avant les études en cours pour définir une nouvelle ressource de substitution pour le Libournais.

Perspectives de croissance : ce que dit le S

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

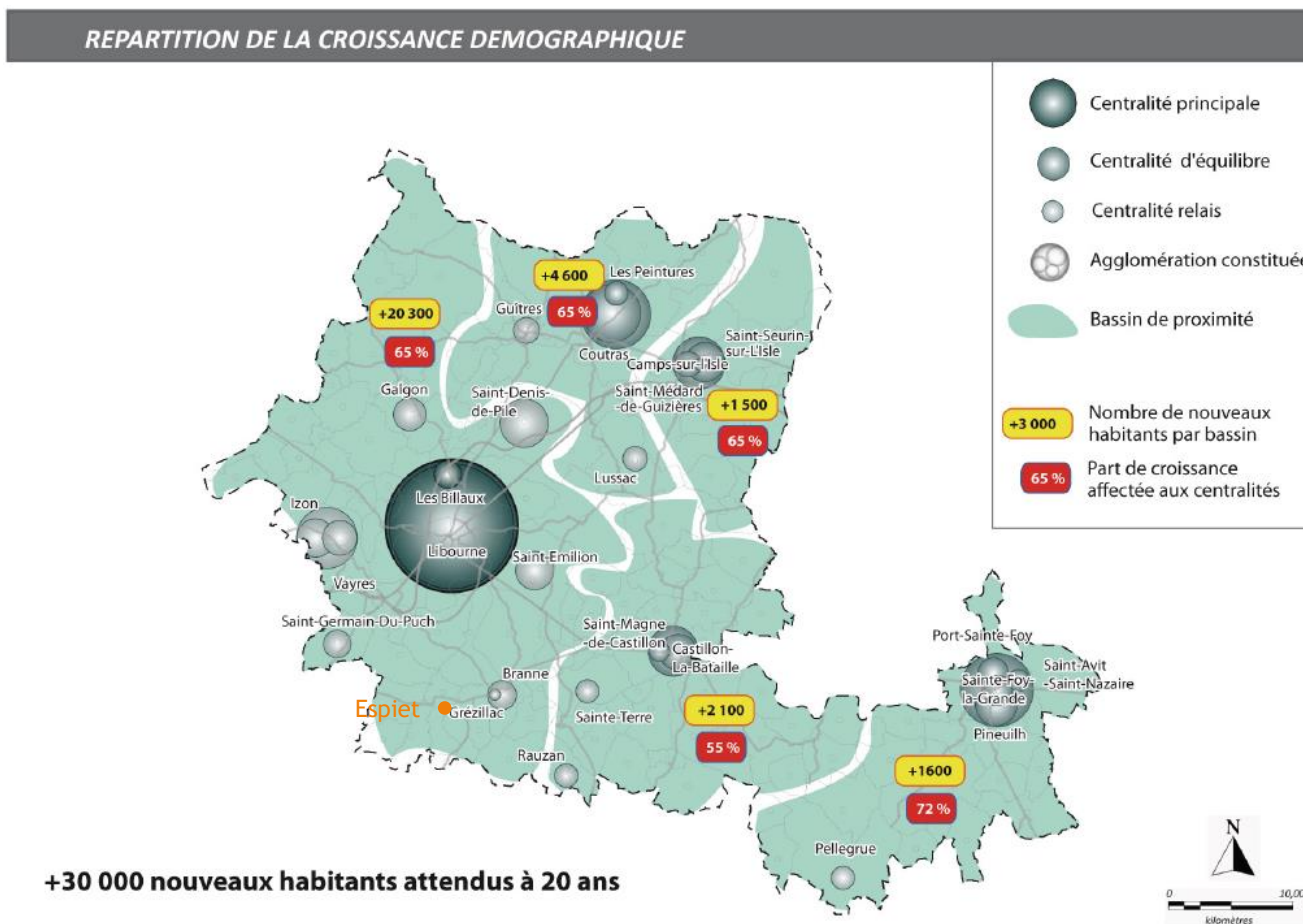
Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LOW

- ❑ Le PLU devra être compatible avec le **Schéma de Cohérence Libournais**, approuvé.

- Espiet : **commune rurale du bassin de proximité du Grand Libourne**
- Taux de croissance démographique annuel moyen maximum sur 20 ans : **0,92%**



Perspectives de croissance : ce que dit le PLU

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

- ❑ Le PLU devra être compatible avec le **Programme Local de Développement**, approuvé le 17/10/2019 pour la période 2018-2023.
 - Un objectif de **5 logements neufs par an** est attribué à la commune pour la période 2018-2023, soit **l'équivalent de 60 logements neufs en 12 ans**.
 - Un **objectif de remise sur le marché de logements vacants peut être demandé, sans constituer un enjeu à Espiet** (à définir au niveau de la Sphère Sud Libournais).
 - La commune n'a **pas d'obligations en matière de productions de logements sociaux**, mais celle-ci pourra être encouragée.

OBJECTIFS ANNUELS	Espiet	Sphère Sud Libournais	CALI
Objectif global de création de résidences principales *	cf. sphère	67	684
<i>en production neuve</i>	5	57	577
<i>via la remise sur le marché de logements vacants</i>	cf. sphère	10	107
Objectif de production de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	pas d'objectif	pas d'objectif	225
<i>en production neuve</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	189
<i>en conventionnement du parc privé</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	36
<i>production minimale de PLAI (30%)</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	67

* dont logements locatifs sociaux le cas échéant

OBJECTIFS 2018-2023	Espiet	Sphère Sud Libournais	CALI
Objectif global de création de résidences principales *	cf. sphère	402	4 104
<i>en production neuve</i>	30	342	3 462
<i>via la remise sur le marché de logements vacants</i>	cf. sphère	60	642
Objectif de production de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	pas d'objectif	pas d'objectif	1 350
<i>en production neuve</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	1 134
<i>en conventionnement du parc privé</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	216
<i>production minimale de PLAI (30%)</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	340

* dont logements locatifs sociaux le cas échéant

Perspective de consommation foncière sous l'angle du SRADDET

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



➤ SRADDET : Réduire de 50% la consommation d'espace à l'échelle régionale

	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute	Hypothèse Scot	Hypothèse PLH
	1,50%	1,75%	2,25%	0,92%	
Habitants supplémentaires	162	192	253	96	
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	63	74	98	37	
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	16	16	16	16	
Total de logements à mettre sur le marché	78	90	114	53	60
Consommation foncière 2007-2016	7,19 ha				
Consommation possible selon le SRADDET adopté (objectif : réduire de 50% la consommation d'espace)	3,6 ha				
Densité	22 log/ha	25 log/ha	32 log/ha	15 log/ha	17 log/ha

- ❑ Toute destination confondue (habitat, activités économiques...), le SRADDET préconise une réduction de 50% de la consommation d'espaces

- 7,19 hectares ont été consommés entre 2007 et 2016
- 3,6 hectares maximum pourront être prévus à l'urbanisation dont 2,5 maximum en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Soit une densité selon les objectifs d'accueil démographique du SCOT et du PLH de **15 à 17 logements/hectares** (densité moyenne des 10 dernières années : 8,3)

- ❑ SCOT : Produire au maximum 50% des logements en extension...

Espiet : quelles évolutions possibles ?

- ❑ Un bâti historiquement éparpillé en petits hameaux.
- ❑ Un développement le long des axes de communication et au lieu-dit Merlet à partir des années 1970.
- ❑ Un développement récent autour de l'ancienne gare (Sérigeau), et qui se poursuit le long de la RD238 et au lieu-dit Gombaudo.

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LO

1

Bourg ancien



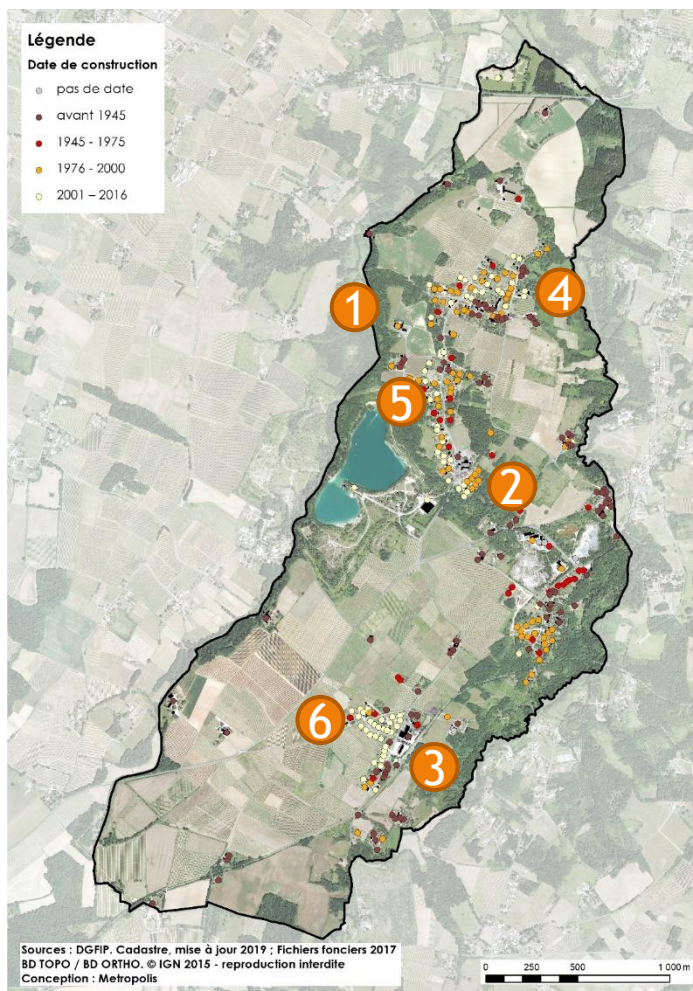
2

Bourg récent



3

Commerce industrie



4

Hameau rural



5

Urbanisation
linéaire



6

Lotissement



Objectifs de la réunion publique

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

1

Rappel du contexte
général pour construire le
projet

2

Présenter les alternatives
proposées

3

Présenter le Projet d'
Aménagement et de
Développement Durables
(PADD)

1

ESPIET REPREND SON SOUFFLE...

Dans ce scénario, la commune tire le constat que le développement démographique et urbain des dernières décennies n'a pas forcément permis de maîtriser tous les paramètres de sa croissance : réseaux, équipements, vie de village, identité de cœur de bourg, etc...

La commune décide donc de réorienter son développement vers une réglementation plus forte de l'urbanisme, afin de faire d'Espiet une commune qui privilégie avant tout le cadre de vie de ses habitants.

Scénario 1 : Espiet reprend son souffle !

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

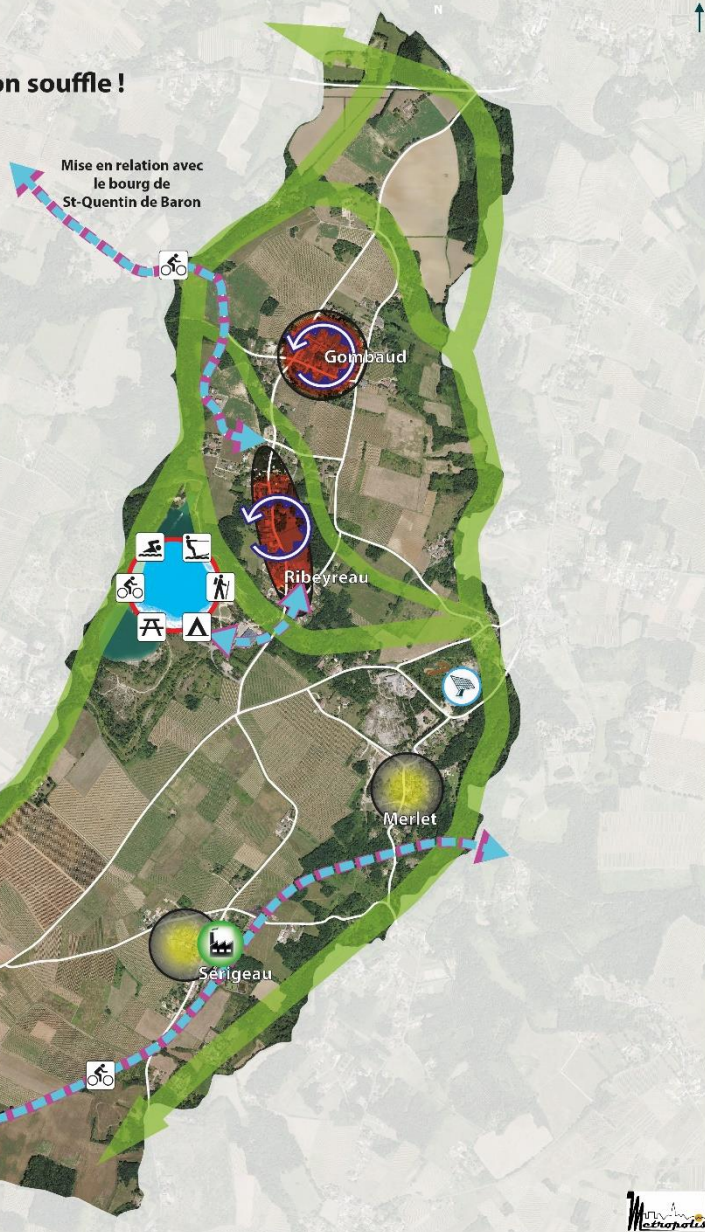
Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LOW

Scénario 1 :

Espiet reprend son souffle !



- ❑ Les capacités de diagnostic du PLU, montre que les espaces libres sont suffisants...
- ❑ ... Néanmoins une étude complémentaire au PLU (potentialités de densification horizontale) pourrait être opportune pour évaluer les capacités réelles qui découleraient de la mise en œuvre de ce scénario et d'apporter un juste cadrage réglementaire pour accompagner les projets individuels.
- ❑ D'autres priorités sont donc données pour aller dans le sens d'un travail sur la qualité du cadre de vie (cf. Cadarsac).
- ❑ Valorisation et qualification de la traversée de « bourg » (Ribeyreau) pour en faire un espace urbain plus propice aux cheminements doux et à la convergence des liens sociaux.
- ❑ Travail parallèle à amorcer rapidement de faisabilité de mise en œuvre d'un assainissement collectif.
- ❑ Dans une recherche de services de proximité et de complémentarité intercommunale, mise en connexion « douce » de Ribeyreau et de Gombaüd avec le bourg de Saint-Quentin de Baron.

Scénario 1 : Espiet reprend son souffle !

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

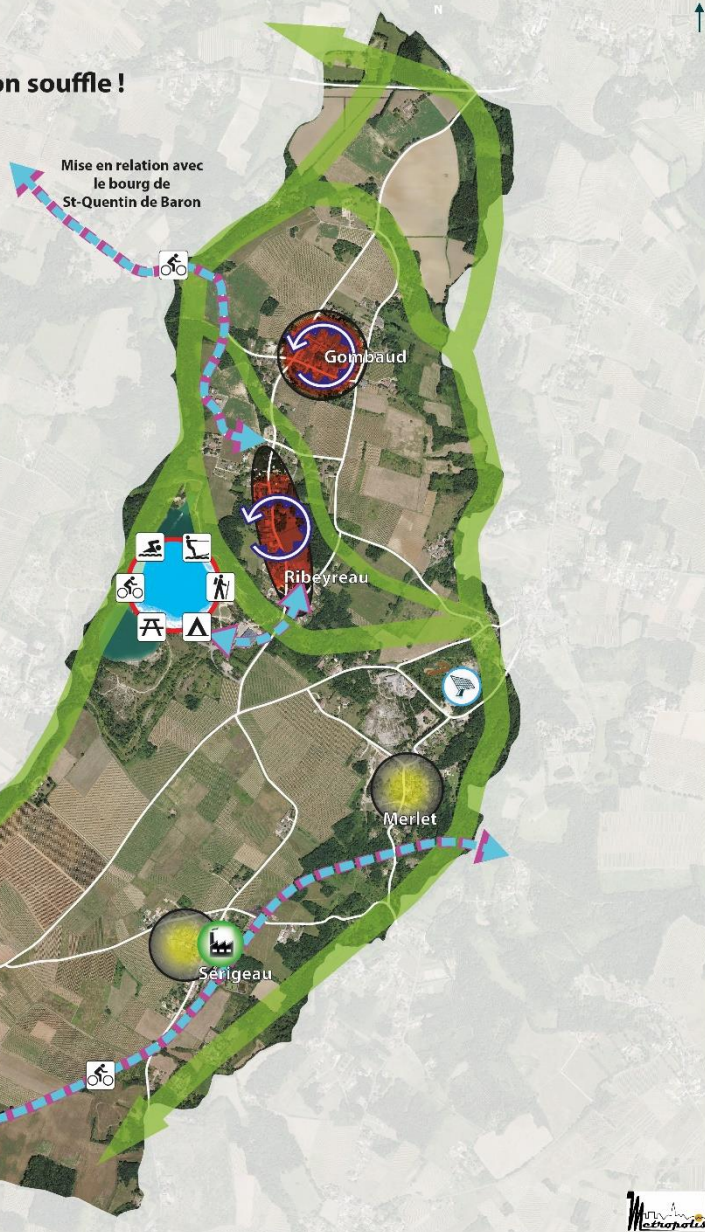
Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LOW

Scénario 1 :

Espiet reprend son souffle !



- ☐ Travailler à une « convention d'utilisation » du Lac pour en faire un espace de loisirs à destination des habitants de la commune : donc améliorer la mise en relation du site avec Ribeyreau.
- ☐ Pas de nouvelle consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- ☐ Une croissance urbaine limitée au comblement de dents creuses : environ 30 logements sur 12 ans. Une étude complémentaire au PLU (potentialités de densification horizontale) pourrait permettre d'évaluer la faisabilité et les retombées d'une telle stratégie.
- ☐ Une croissance démographique limitée en conséquence : environ 70 nouveaux habitants.
- ☐ PLU très vertueux, qui permet d'augmenter le niveau de densité des espaces urbanisés... et de rentrer pleinement dans les objectifs du SRADDET, du SCoT du Grand Libournais et du PLH de la CALi.

Scénario 1 : Espiet reprend son souffle !

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



TYPE D'INCIDENCES LIEES A LA MISE EN ŒUVRE DU PLU EN FONCTION DES DIFFERENTS SCENARII

- incidence négative potentiellement très forte
- incidence négative potentiellement forte
- incidence négative potentiellement moyenne
- Incidence négative potentiellement faible à nulle
- Incidence potentiellement positive
- Niveau d'incidence incertain

Espiet reprend son souffle	
Accueil de population projetée	environ 70 habitants
Nombre de logements supplémentaires	30 logements sur 12 ans
Biodiversité	Préservation des grands ensembles constitutifs des continuités écologiques locales du fait de l'absence de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.
	Vigilance à avoir vers le secteur du lac, du fait de la présence de milieux calcicoles (favorables à l'accueil d'une biodiversité très patrimoniale)
	Densification sur Gombeaud et Ribeyreau => attention forte à avoir sur la préservation des continuités écologiques transversales qui assurent les liaisons inter-vallées
Paysage et cadre de vie	Préservation des caractéristiques du grand paysage et de la qualité du cadre de vie
	Mise en valeur de la traversée du bourg => incidence positive sur la perception du paysage urbain et sur l'image renvoyée par Espiet
Ressource AEP	Croissance démographique très contenue (+70 hab), soit une augmentation des besoins de l'ordre de 3 830 m ³ /an MAIS problématique liée aux volumes prélevables autorisés pour le Syndicat d'Arveyres
Nuisances et pollutions	Pas d'incidence potentiellement négatives notables sur la population locale, notamment du fait de l'absence de densification sur Sérigeau (cave coopérative)
Risques	Pas d'incidences potentielles négatives notables sur la sécurité des personnes et des biens Effet de l'imperméabilisation des sols contenu du fait d'une urbanisation faite par densification

Scénario 1 : Espiet reprend son souffle !

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

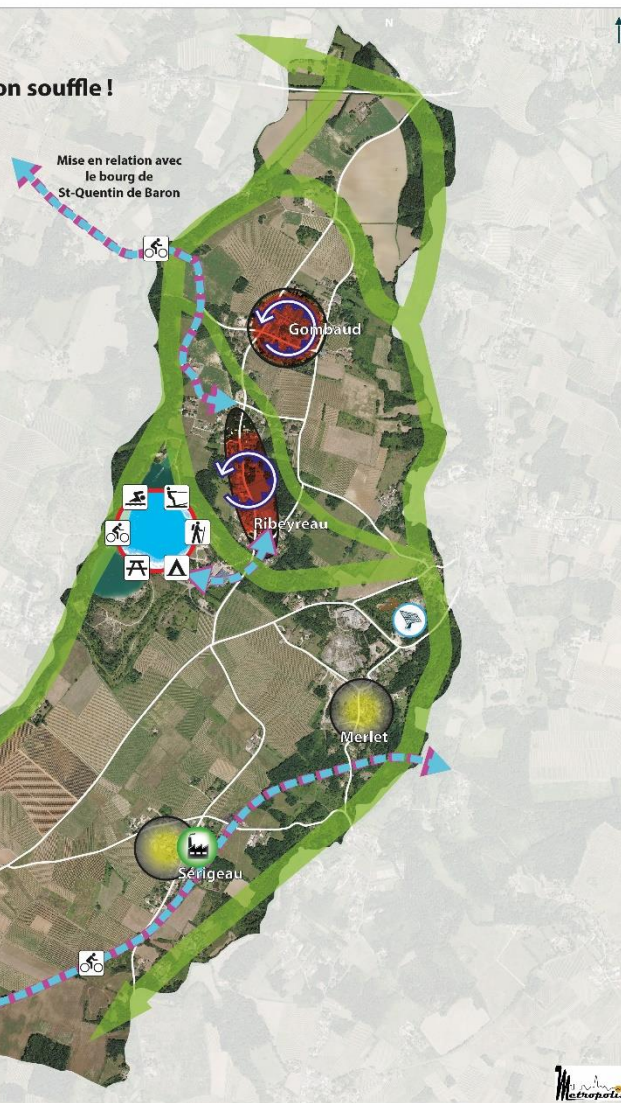
Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

Scénario 1 :

Espiet reprend son souffle !



Scénario enthousiasmant !!!



Scénario déprimant !!!

2

ESPIET SE CONSTRUIT PRIORITAIREMENT UNE IDENTITÉ AUTOUR D'UN BOURG...

La particularité historique de la commune est de ne pas avoir de centralité urbaine clairement identifiée. Atteignant désormais un poids démographique significatif, cette absence de « bourg » devient un handicap au fonctionnement de la vie locale.

Dans ce cadre, la commune décide de réorienter complètement son mode de développement urbain pour favoriser l'émergence d'une centralité urbaine permettant de fédérer les usages et la vie collective des habitants.

Scénario 2 : Espiet se construit une identité

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

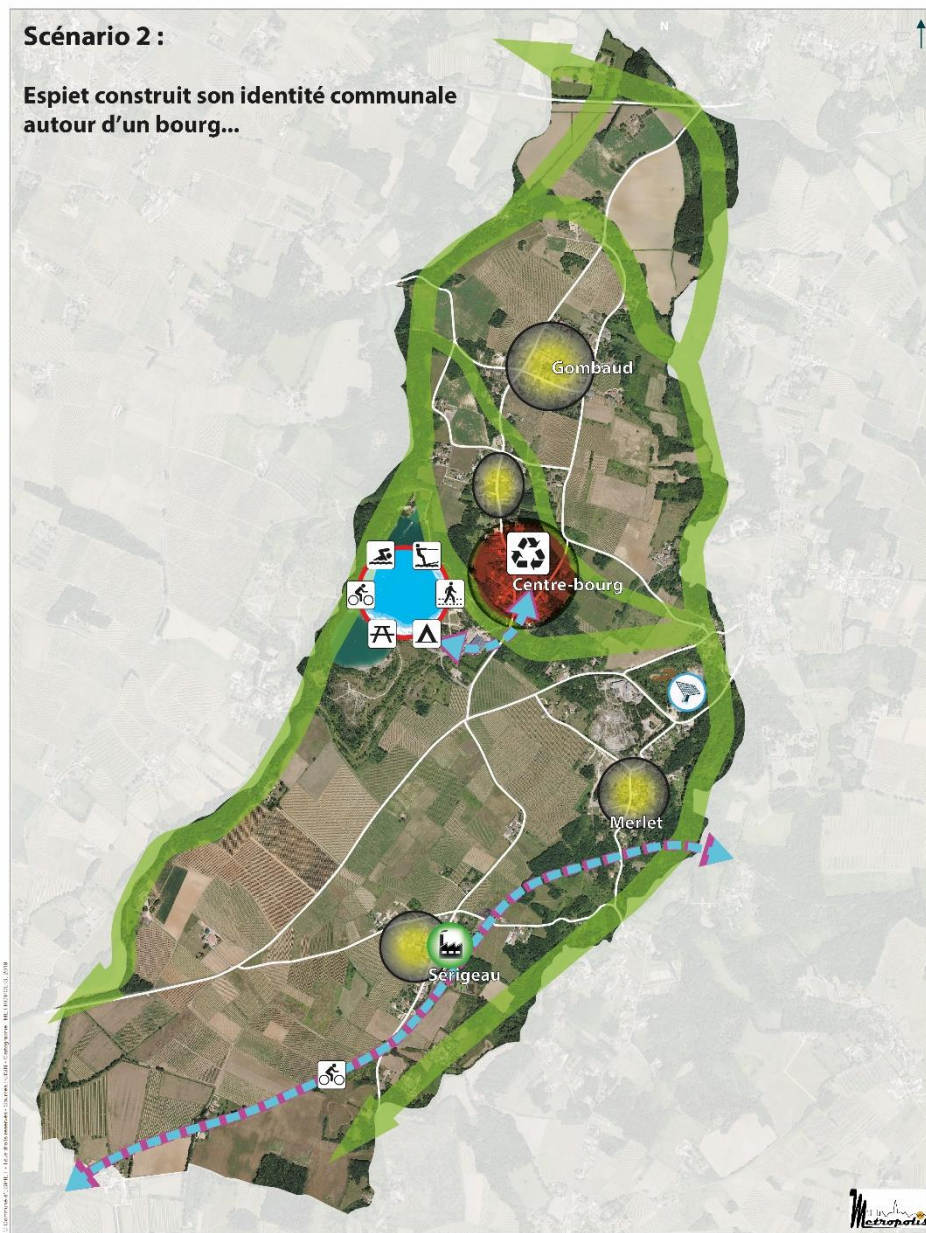
Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LOW

Scénario 2 :

**Espiet construit son identité communale
autour d'un bourg...**



- ☐ Dans ce scénario, la commune décide de changer de modèle de développement urbain.
- ☐ Cette nouvelle optique repose sur le constat que le modèle de développement passé n'a pas permis d'affirmer pleinement une centralité communale.
- ☐ L'objectif est donc désormais de se donner les moyens d'affirmer un centre-bourg comme un lieu incontournable de la vie communale.
- ☐ Pour cela, le nouveau Plan Local d'Urbanisme ne repose que sur les potentialités à densifier « Ribeyreau ».
- ☐ Les autres zones urbanisées de la commune sont gérées de manière stricte pour éviter au maximum des divisions parcellaires.

Scénario 2 : Espiet se construit une identité

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

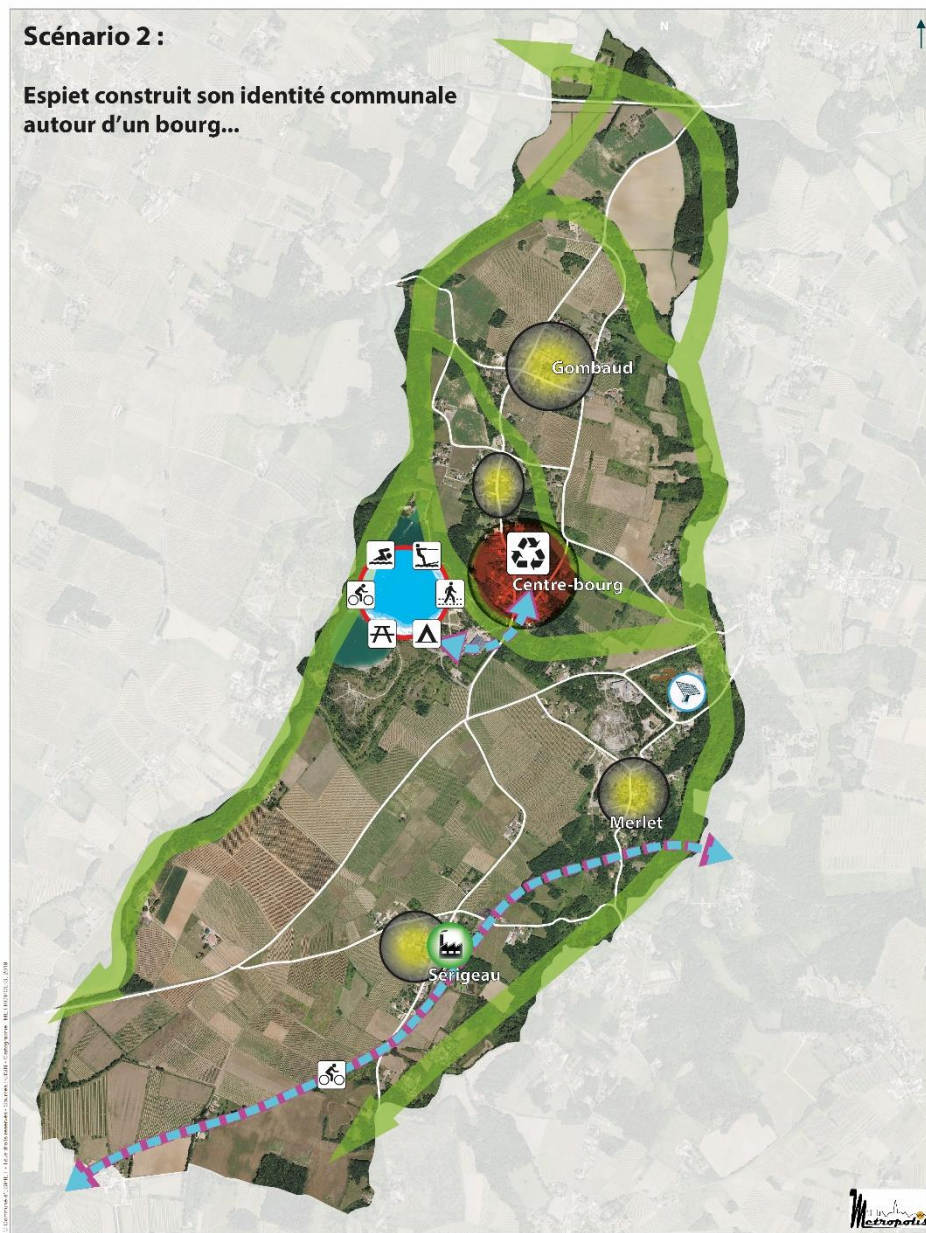
Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LOW

Scénario 2 :

**Espiet construit son identité communale
autour d'un bourg...**



- ❑ Plusieurs actions sont menées en cohérence avec cet objectif :
 - Faisabilité de l'assainissement collectif.
 - Étude de densification urbaine du centre-bourg en s'appuyant sur l'actuel terrain de sport.
 - Valorisation de la traversée de bourg.
- ❑ La suppression du terrain de sport pourrait être compensée par un repositionnement sur un espace à proximité du Lac.
- ❑ Parallèlement, le projet pourrait donc être de faire du Lac un espace d'intérêt communautaire pour le développement de loisirs et sports « nature ».
- ❑ Un lien fort doit donc être constitué entre le centre-bourg et le site naturel du Lac.

Scénario 2 : Espiet se construit une identité

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

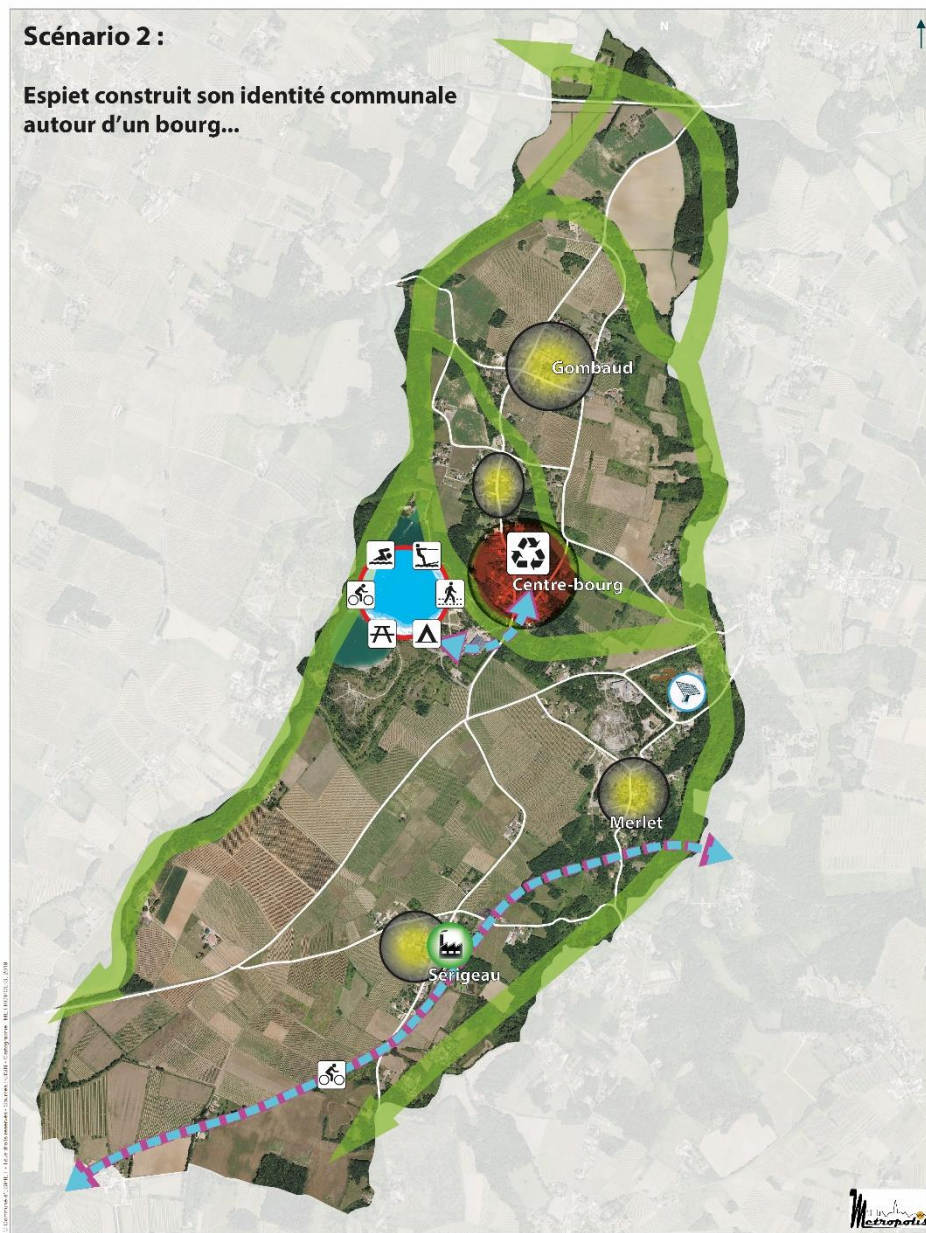
Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LOW

Scénario 2 :

**Espiet construit son identité communale
autour d'un bourg...**



- ☐ Pas de nouvelle consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- ☐ Une croissance urbaine limitée à la constitution d'une réelle identité de centre-bourg, s'appuyant essentiellement sur un espace déjà artificialisé : le terrain de sport.
- ☐ Une croissance démographique moyenne en conséquence (40 logements) mais qui a l'avantage de permettre une plus grande diversification des types de logements proposés.
- ☐ Potentiellement cela permet d'envisager une meilleure prise en charge des parcours résidentiels sur la commune, et favorise indirectement une meilleure gestion des effectifs de l'école (RPI).
- ☐ PLU qui permet d'augmenter le niveau de densité des espaces urbanisés... et de rentrer pleinement dans les objectifs du SRADDET, du SCoT du Grand Libournais et du PLH de la CALi.

Scénario 2 : Espiet se construit une identité !

TYPE D'INCIDENCES LIEES A LA MISE EN ŒUVRE DU PLU EN FONCION DES DIFFERENTS SCENARI

- incidence négative potentiellement très forte
- incidence négative potentiellement forte
- incidence négative potentiellement moyenne
- Incidence négative potentiellement faible à nulle
- Incidence potentiellement positive
- Niveau d'incidence incertain

Scénario	
Espiet se construit une identité	
Accueil de population projetée	environ 1 100 habitants
Nombre de logements supplémentaires	40 logements sur 12 ans
Biodiversité	Préservation des grands ensembles constitutifs des continuités écologiques locales du fait de l'utilisation du terrain de sport pour le développement urbain de la commune
	Le secteur du lac concentre des enjeux écologiques. Le développement du site en tant qu'espace d'intérêt communautaire "loisirs et sports de nature" peut avoir des incidences fortes sur la biodiversité locale => besoin de proposer un projet le plus vertueux possible en termes de prise en compte de l'environnement (y compris sur la qualité des eaux)
	Le secteur du lac concentre des enjeux écologiques. Le repositionnement d'un nouveau terrain de sport sur un espace à proximité du lac peut être à l'origine d'incidences notables sur la biodiversité, en fonction du site retenu
Paysage et cadre de vie	Préservation des caractéristiques du grand paysage et de la qualité du cadre de vie
	Mise en valeur de la traversée du bourg => incidence positive sur la perception du paysage urbain et sur l'image renvoyée par Espiet
Ressource AEP	↻ Croissance démographique plus forte que dans le scénario 1 (+100 hab), avec une augmentation des besoins de l'ordre de 5 475 m³/an ↻ le développement des activités sur le lac peut également avoir des impacts sur les besoins AEP ET AVEC la problématique liée aux volumes prélevables autorisés pour le Syndicat d'Arveyres
Nuisances et pollutions	Pas d'incidence potentiellement négatives notables sur la population locale, notamment du fait de l'absence de densification sur Sérigeau (cave coopérative)
	Le développement du Lac en qualité d'espace communautaire pour les activités de loisirs et sports de nature peut induire des incidences en termes de nuisances et pollutions (qualité des eaux, nuisances sonores accrues, déchets...) => suppose de disposer d'un projet robuste, porté politiquement et qui anticipe au maximum les conséquences sur l'environnement
Risques	Pas d'incidences potentielles négatives notables sur la sécurité des personnes et des biens Effet de l'imperméabilisation des sols contenu du fait d'une urbanisation maîtrisée et localisée sur l'actuel terrain de sport

Envoyé en préfecture le 19/12/2024
Reçu en préfecture le 19/12/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



Scénario 2 : Espiet se construit une identité

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

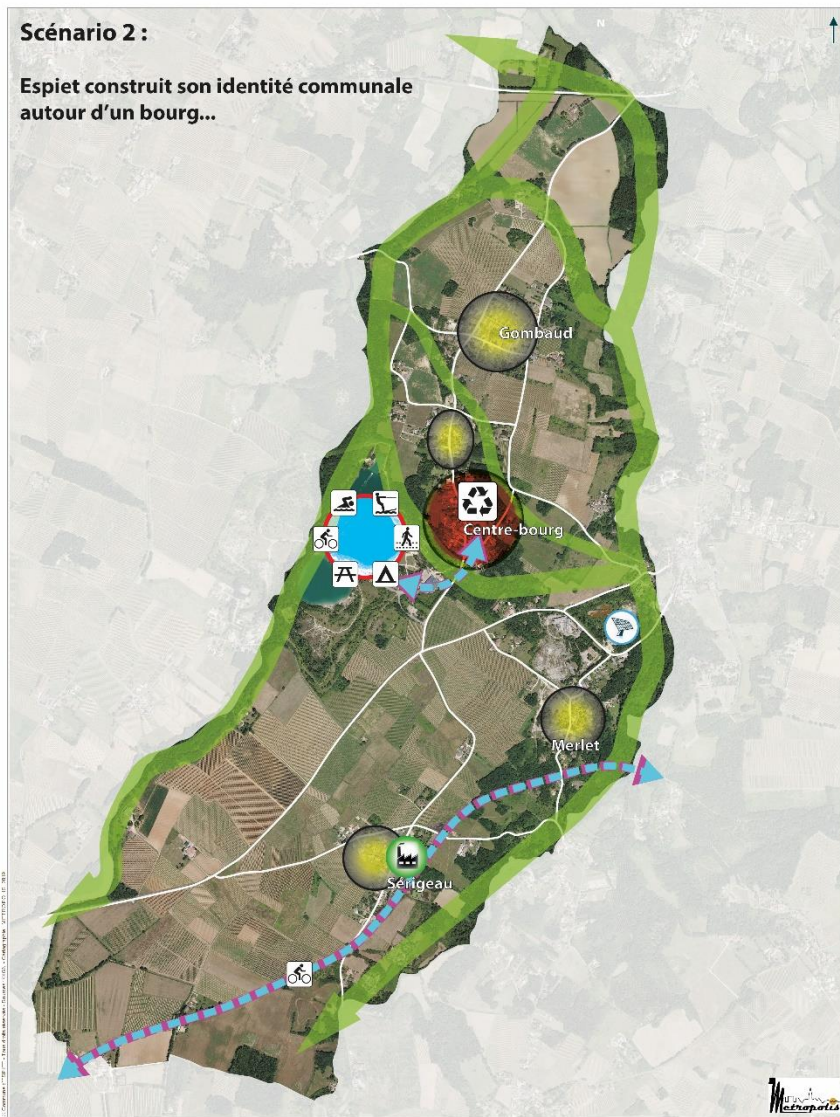
Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

Scénario 2 :

Espiet construit son identité communale
autour d'un bourg...



Scénario enthousiasmant !!!



Scénario déprimant !!!

3

ESPIET MAXIMISE SON ATTRACTIVITÉ...

La commune bénéficie d'une attractivité forte et ne souhaite pas y renoncer. Il apparaît donc que la croissance démographique et urbaine à venir doivent être guidées et maîtrisées, mais pas atténuées...

Pour autant, la commune a conscience des enjeux de diminution de l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers mais veut se doter d'une ambition sur le court, moyen et long terme dans un périmètre contraint mais dont les potentialités doivent être maximisées.

Scénario 3 : Espiet maximise son attractivité

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

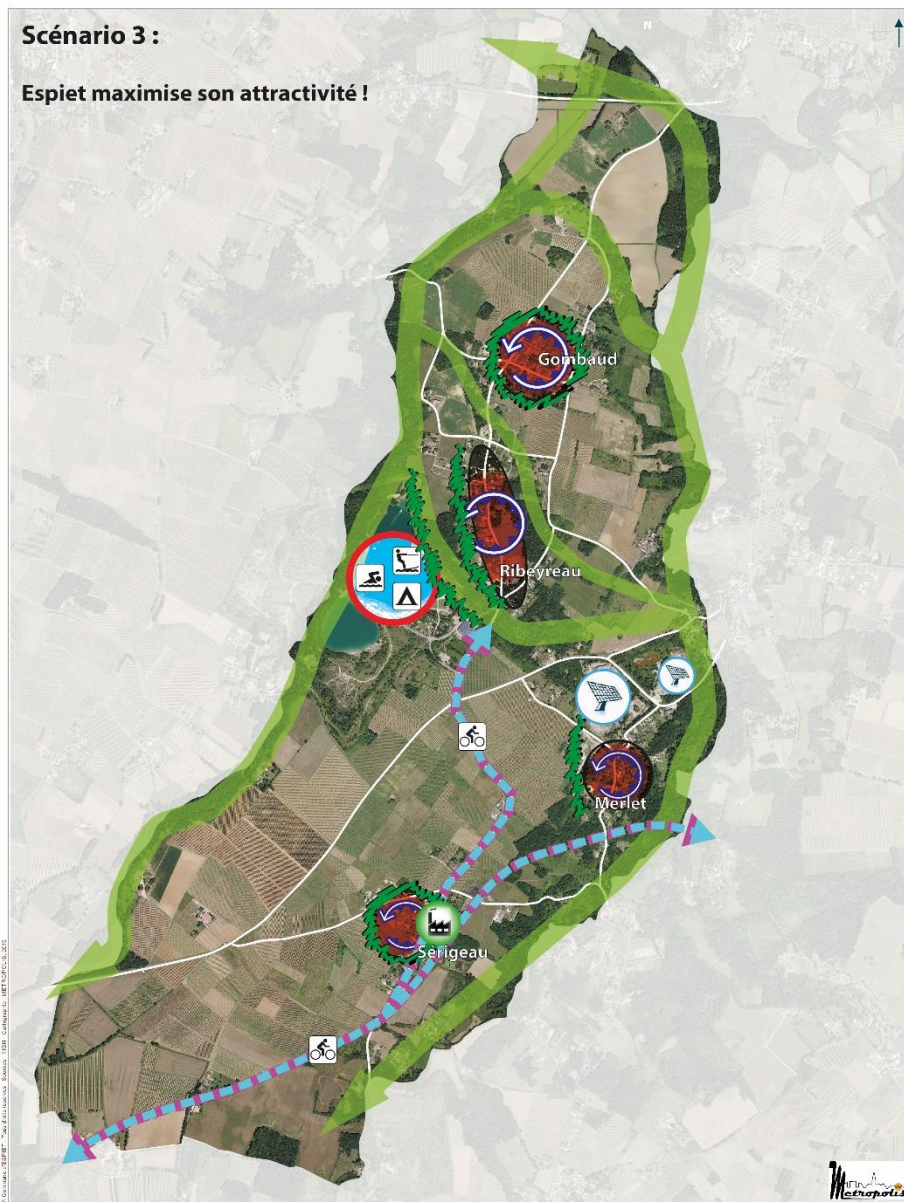
Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LOW

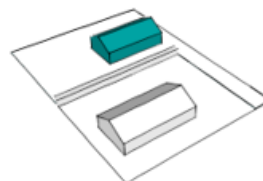
Scénario 3 :

Espiet maximise son attractivité !

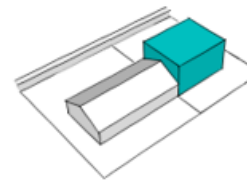


- ❑ Dans ce scénario, la commune décide de conserver dans les grandes lignes les périmètres des zones urbaines existantes du PLU.
- ❑ Il s'agit d'assumer pleinement les potentialités de densification urbaine encore possibles, notamment aux lieux-dits Gombaudo et Ribeyreau, qui sont en mesure de répondre aux objectifs de logements à produire pour les prochaines années.
- ❑ Mais pouvant potentiellement dépasser les objectifs portés par le SCoT et le PLH, des notions de phasage devront certainement intervenir en fonction des priorités, mais surtout de l'état des réseaux.
- ❑ Une étude complémentaire au PLU (potentialités de densification horizontale) paraît indispensable pour la mise en œuvre de ce scénario afin de vérifier les capacités réelles du futur document.

Division parcellaire :



Juxtaposition d'un bâti :



Division interne :



Scénario 3 : Espiet maximise son attractivité

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

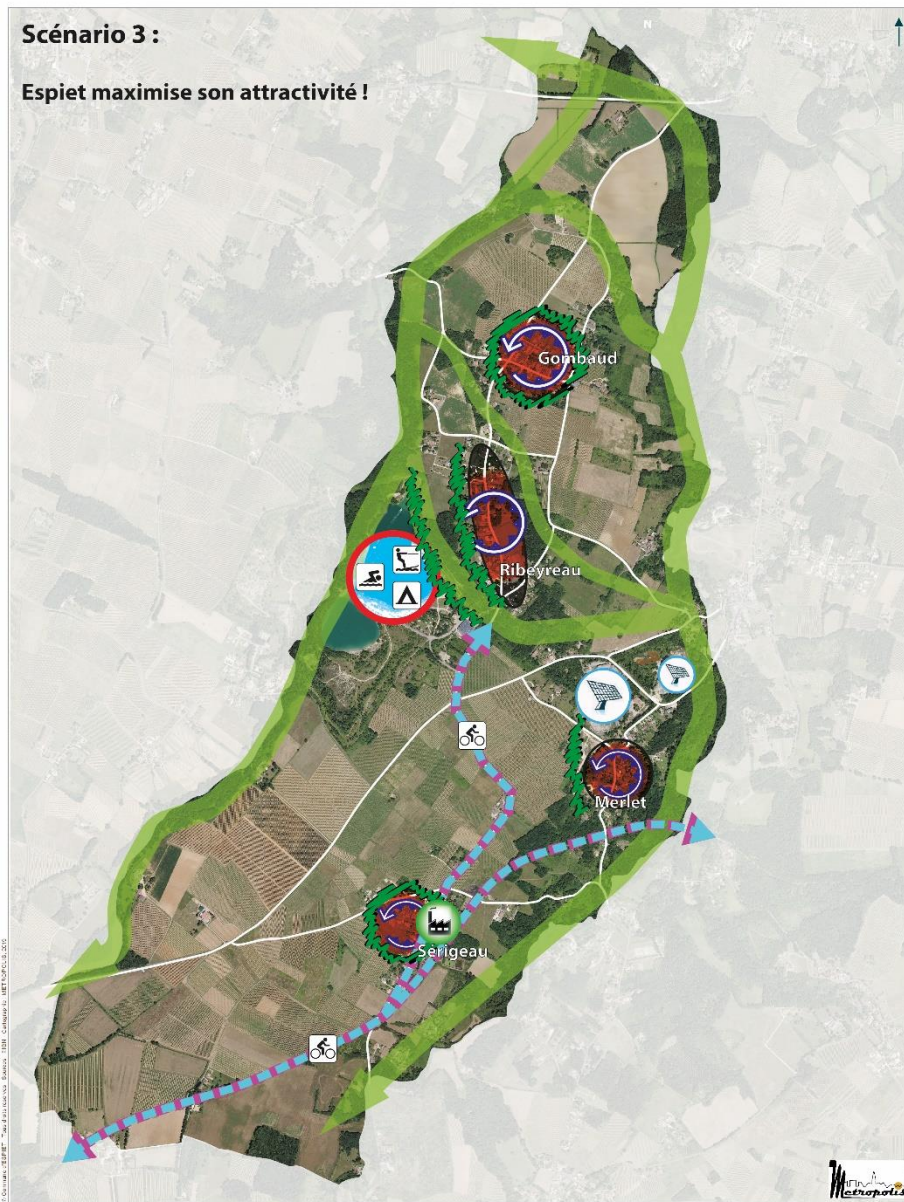
Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LOW

Scénario 3 :

Espiet maximise son attractivité !



- ☐ Ce scénario veut tout de même jouer la carte de l'intégration et de la qualité.
- ☐ Augmenter les capacités d'urbanisation signifie augmenter la pression urbaine sur les espaces naturels et agricoles environnants.
- ☐ De ce fait, le règlement et les OAP du futur PLU intègrent des dispositions pour créer des espaces de transition paysagers entre « résidentiel » et « agricole ».
- ☐ Le site du Lac est dans ce cadre géré à minima en permettant simplement la gestion des activités existantes.
- ☐ Une valorisation de la cave coopérative est étudiée de manière à l'intégrer dans un circuit touristique : piste cyclable « Lapébie » = ouverture commerciale pour la cave... « halte gastronomique »,...

Scénario 3 : Espiet maximise son attractivité

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

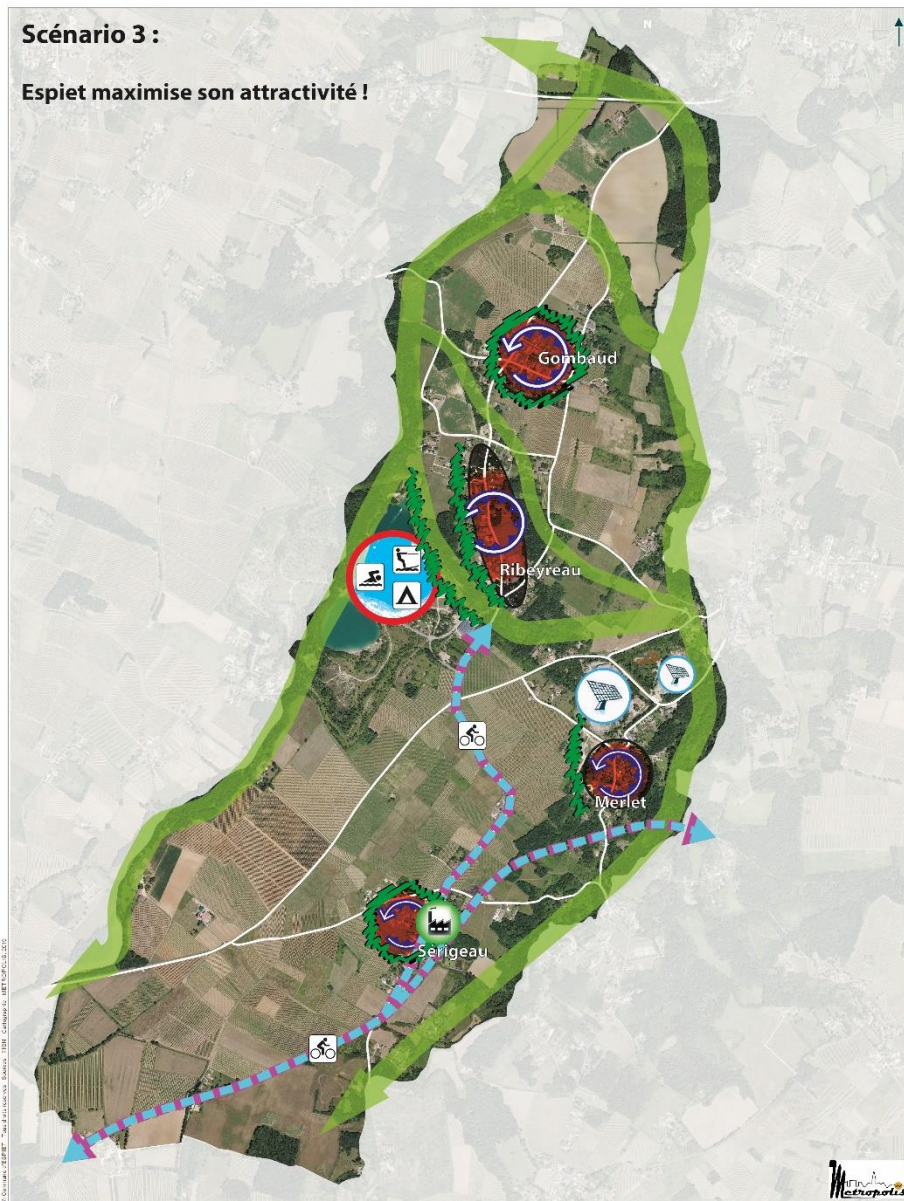
Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LO

Scénario 3 :

Espiet maximise son attractivité !



- ❑ Ce scénario est potentiellement celui qui permettrait un accueil plus important de nouveaux habitants via une production de logements plus soutenue (60 logements pour 150 nouveaux habitants).
- ❑ Enfin, Espiet étudie la possibilité d'implanter une nouvelle unité de production d'énergie renouvelable photovoltaïque sur les anciens espaces de carrière.

Scénario 3 : Espiet maximise son attractivité !

TYPE D'INCIDENCES LIEES A LA MISE EN ŒUVRE DU PLU EN FONCTION DES DIFFERENTS SCENARII

- incidence négative potentiellement très forte
- incidence négative potentiellement forte
- incidence négative potentiellement moyenne
- Incidence négative potentiellement faible à nulle
- Incidence potentiellement positive
- Niveau d'incidence incertain

Scénario Espiet maximise son attractivité !	
Accueil de population projetée	environ 50 habitants
Nombre de logements supplémentaires	60 logements sur 12 ans
Biodiversité	Pression urbaine sur les espaces agricoles et naturels situés dans le tissu bâti existant et à proximité OR il existe des zones à enjeu liées aux continuités écologiques locales , notamment sur les secteurs Gombaud et Ribeyreau, et vers Sérigeau
	Le secteur du lac, qui concentre des enjeux écologiques, est géré à minima, permettant de ne pas générer de nouvelles pressions sur la biodiversité locale.
Paysage et cadre de vie	Développement qui peut redessiner des lisières urbaines. Du fait de l'ouverture du grand paysage localement, impact paysager potentiellement fort par effet de banalisation des perspectives => demande un travail important d'intégration paysagère
	Mise en valeur de la présence de la piste Lapébie
	Modification des perceptions paysagères liées au développement d'un second parc photovoltaïque (+ écologiques) => Niveau d'incidence dépendant des caractéristiques d'implantation
Ressource AEP	Croissance démographique plus forte que dans les scénarios 1 et 2 (+150 hab), avec une augmentation des besoins de l'ordre de 8212 m³/an ET AVEC la problématique liée aux volumes prélevables autorisés pour le Syndicat d'Arveyres
Nuisances et pollutions	Densification urbaine sur Sérigeau : potentialité accrue des conflits d'usages entre les sphères "résidentielle" et "productive" (activité de la cave coopérative)
	Juxtaposition de nouveaux espaces habités avec des espaces agricoles => conflits d'usages potentiels entre les sphères "résidentielle" et "productive", notamment du fait de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques. => demande un travail dans le PLU pour organiser et aménager les zones de contact ...et pacifier les relations à venir (mesures ERC).
	Attention au zonage d'assainissement (ancien)
Risques	Effet de l'imperméabilisation des sols accrue par rapport aux scénarios 1 et 2
	Attention au futur PPR _{MT} (contesté mais document <u>opposable</u>)

Envoyé en préfecture le 19/12/2024
Reçu en préfecture le 19/12/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



Scénario 3 : Espiet maximise son attractivité

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

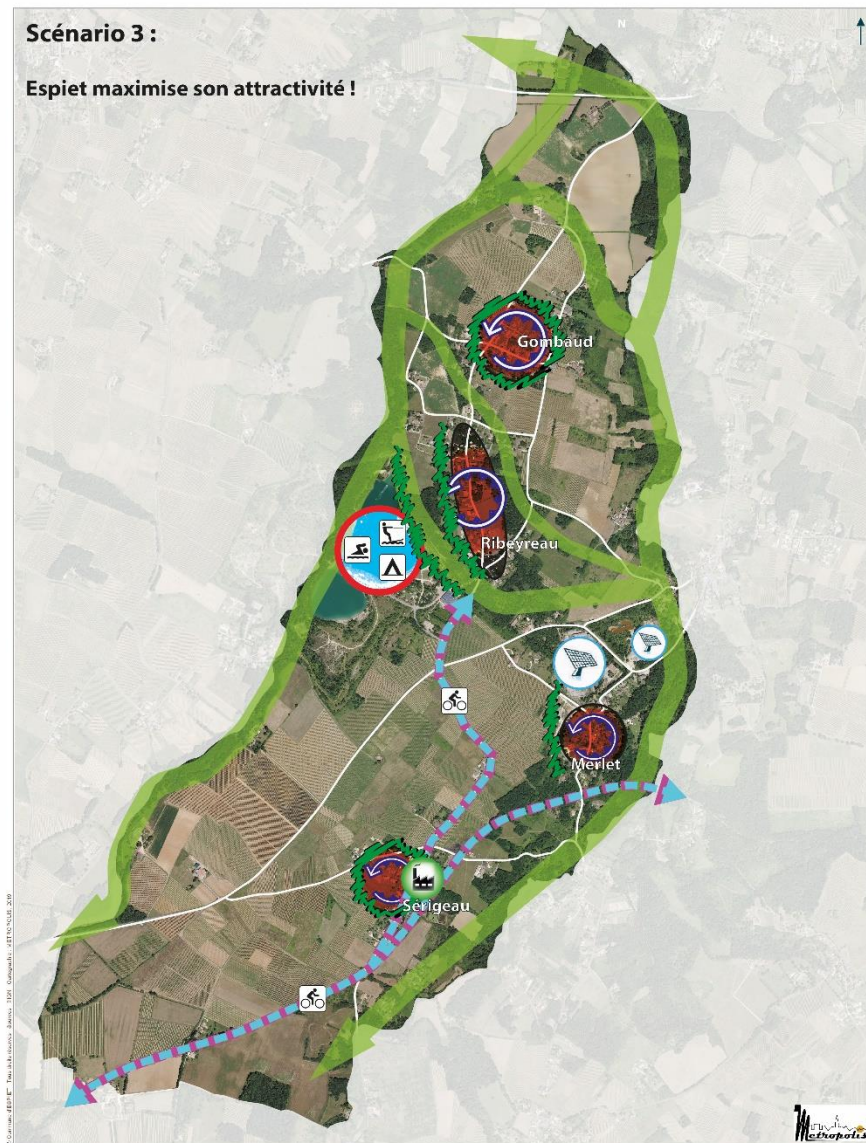
Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LO

Scénario 3 :

Espiet maximise son attractivité !



Scénario enthousiasmant !!!



Scénario déprimant !!!



Objectifs de la réunion publique

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le



ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

1

Rappel du contexte
général pour construire le
projet

2

Présenter les alternatives
proposées

3

Présenter le Projet d'
Aménagement et de
Développement Durables
(PADD)

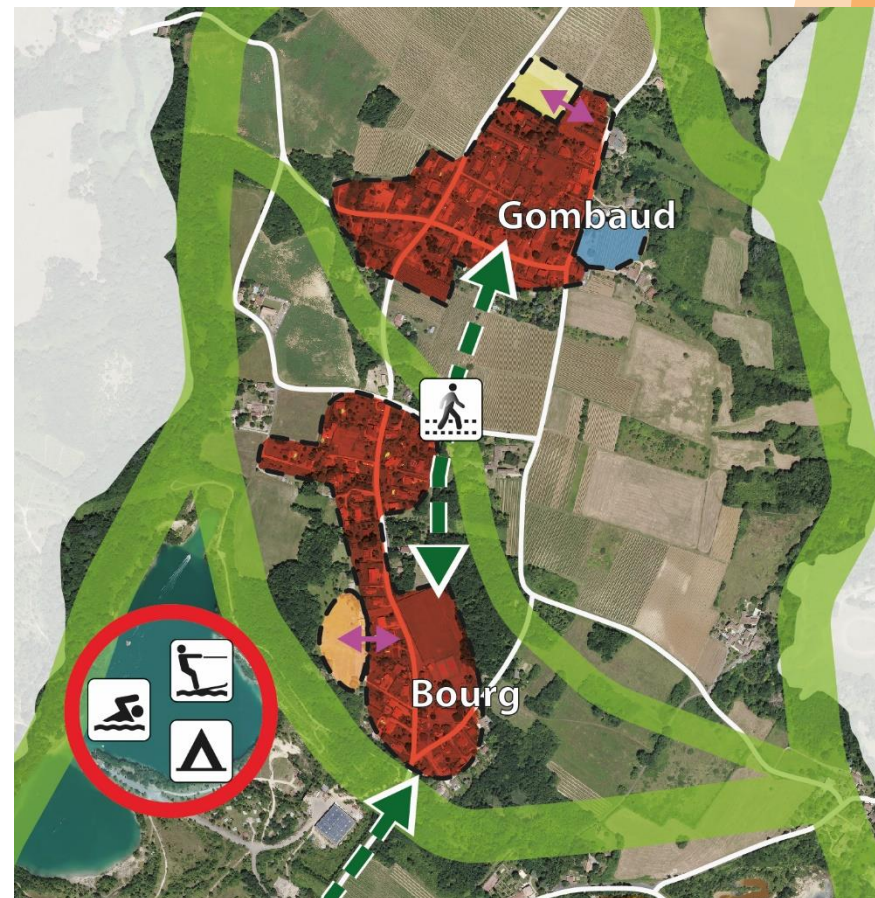
1. Structurer le développement urbain

- *Affirmer l'attractivité de la commune, pour tous.*
 - Prise en compte SCoT du Grand Libournais
 - Prise en compte des orientations du **Programme Local de l'Habitat (PLH)** de la Communauté d'Agglomération du Libournais
 - Objectif d'accueillir environ **100 nouveaux habitants** supplémentaires d'ici à 2034 par la mise sur le marché d'environ **50 nouveaux logements en 12 ans.**
 - Une recherche progressive de diversification du parc de logements :
 - Pour répondre au besoin d'un public spécifique ;
 - Pour apporter de premières réponses en matière d'offres locatives.

1. Structurer le développement urbain

▪ *Étoffer le Bourg et Gombaudo.*

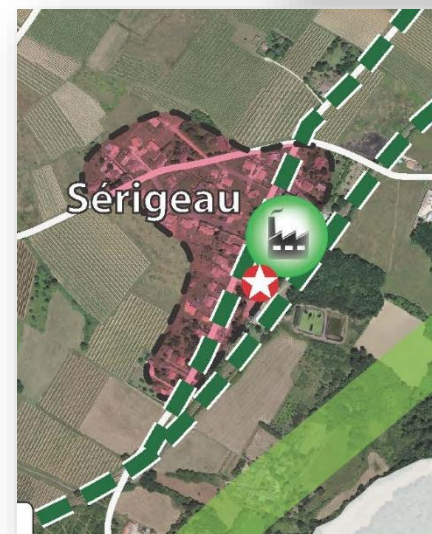
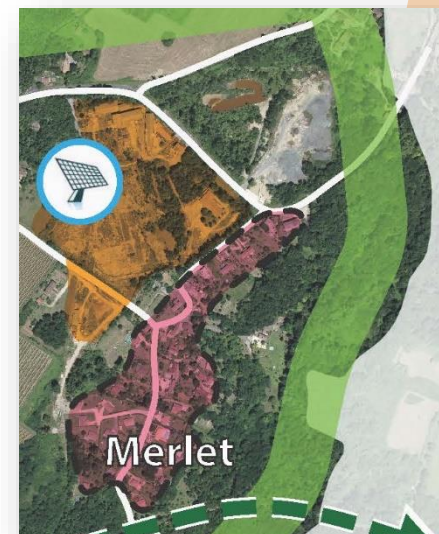
- Dans un contexte géographique particulier, chercher à « épaissir » le bourg.
- Le hameau de Gombaudo comme principale entité urbaine à développer dans les prochaines années, en complément du bourg.
- Maîtriser le rapprochement urbain entre le Bourg et Gombaudo par le maintien de la coupure naturelle constitutive de la Trame Verte et Bleue
- Maîtriser le développement de l'urbanisation en le conditionnant à la capacité de la ressource en eau potable à répondre aux besoins futurs de la population.



1. Structurer le développement urbain

▪ *Structurer les contours urbains de Merlet et Sérigeau.*

- Permettre le comblement des « dents creuses » résiduelles des deux hameaux et en définir des limites claires.
- Assurer la gestion réglementaire des différentes destinations des constructions et des sites existants :
 - Cave coopérative ;
 - Ancienne gare ;
 - Parc photovoltaïque ;
 - Activités artisanales.
- Un contexte viticole à intégrer réglementairement en évitant tout conflit d'usage potentiel.

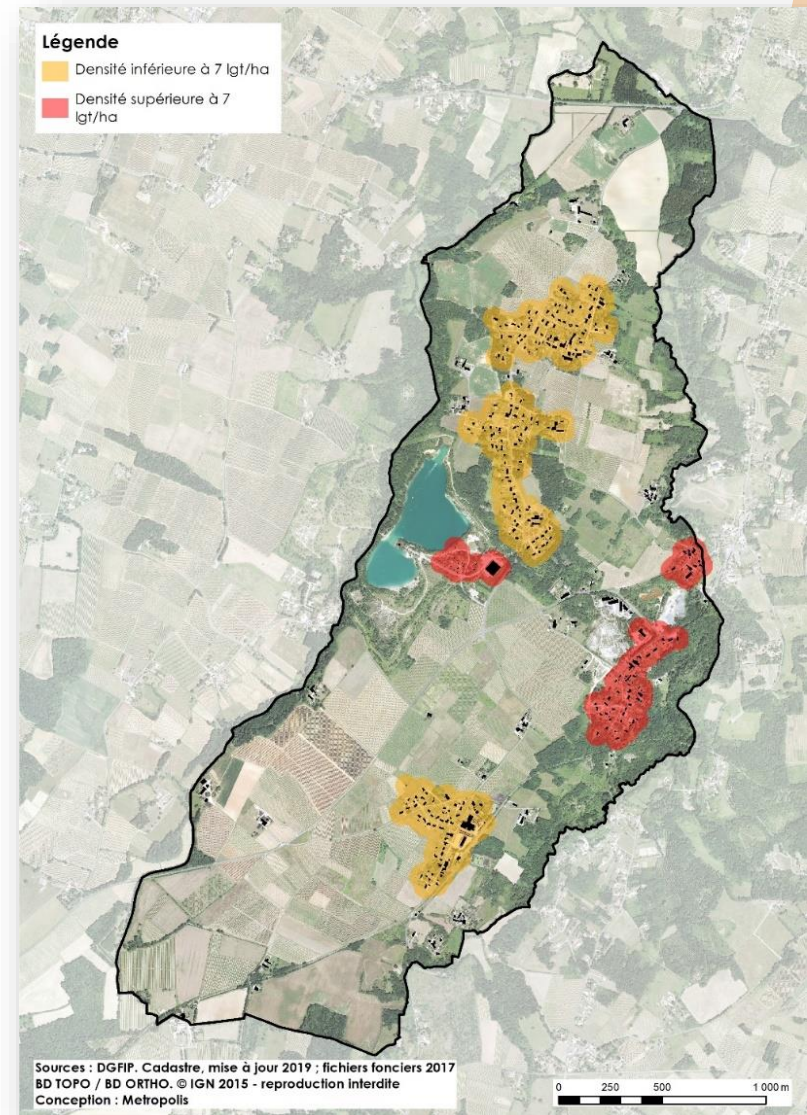


1. Structurer le développement urbain

▪ *Vers une gestion économe de l'espace*

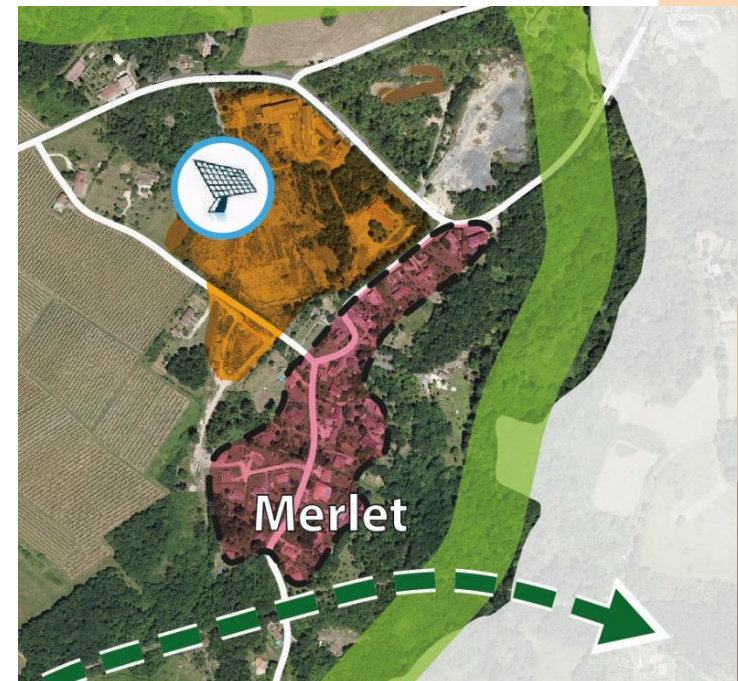
- Le projet communal vise une modération de la consommation de l'espace, par densification des espaces urbanisés, confortement des principaux hameaux, et extensions limitées.
- Le SCOT ne repère pas le bourg comme espace aggloméré, mais il paraît nécessaire de concentrer le développement communal sur ce secteur, au même titre que Gombaudo.
- Le Plan Local d'Urbanisme ne mobilisera qu'environ 50% des espaces consommés entre 2007 et 2019, soit 3,6 hectares. La mobilisation prioritaire des espaces au sein des espaces urbanisés appuie cette orientation et vise à limiter la pression exercée sur les espaces naturels et agricoles et sur la ressource en eau potable.

Rappel des entités urbaines « SCOT »



2. S'appuyer sur les activités et équipements moteurs

- *L'agriculture et la viticulture comme composante importante de la commune*
 - Gérer les interfaces entre milieu agricole et milieu urbanisé afin de limiter les conflits d'usage (reculs, haies) ;
 - Densifier les espaces urbanisés ;
 - S'appuyer sur les limites naturelles.
- *Favoriser le maintien de l'activité artisanale*
 - Assurer la gestion des activités économiques sur la commune pour maintenir voire le conforter des entreprises présentes.



2. S'appuyer sur les activités et équipements moteurs

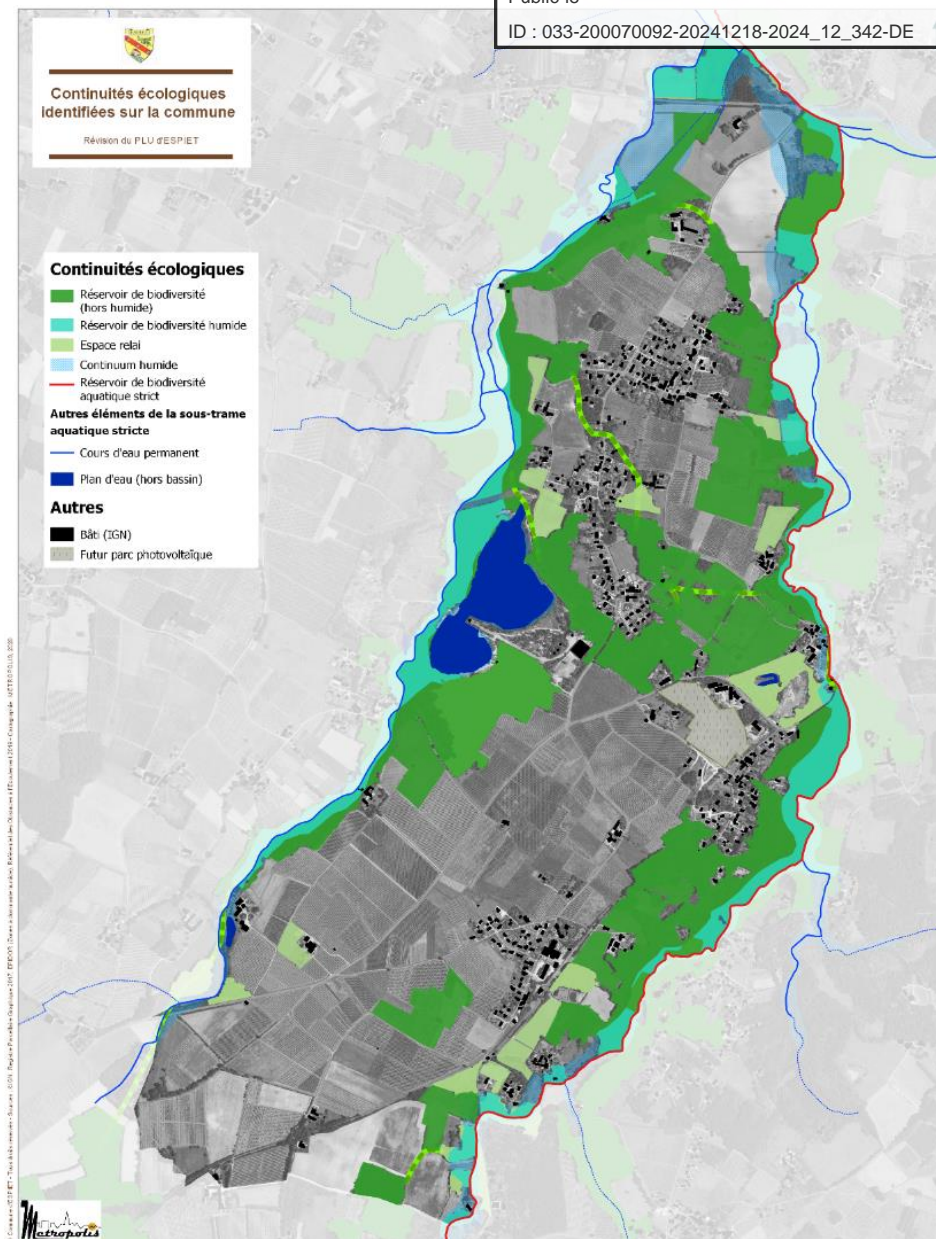
■ Des équipements à valoriser

- S'appuyer sur la piste Lapébie pour développer des liaisons douces cyclables vers le bourg.
- Réinvestir le pôle de l'ancienne gare pour en faire un espace d'animation ou d'évènementiel en bordure de Lapébie ;
- Gérer les activités privées du Lac d'Espiet



3. Valoriser le cadre de vie

- *Valoriser les paysages et les espaces naturels*
- Préserver la Trame Verte et Bleue communale, en compatibilité avec celle du SCoT du Grand Libournais
- *Gérer le site de production d'énergie renouvelable*
- *Des risques et nuisances aux effets limitants*
- Intégrer le PPRMT
- Intégrer les problématiques d'inondation et de remontées de nappes en particulier à l'interface des RD 238 et 936.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

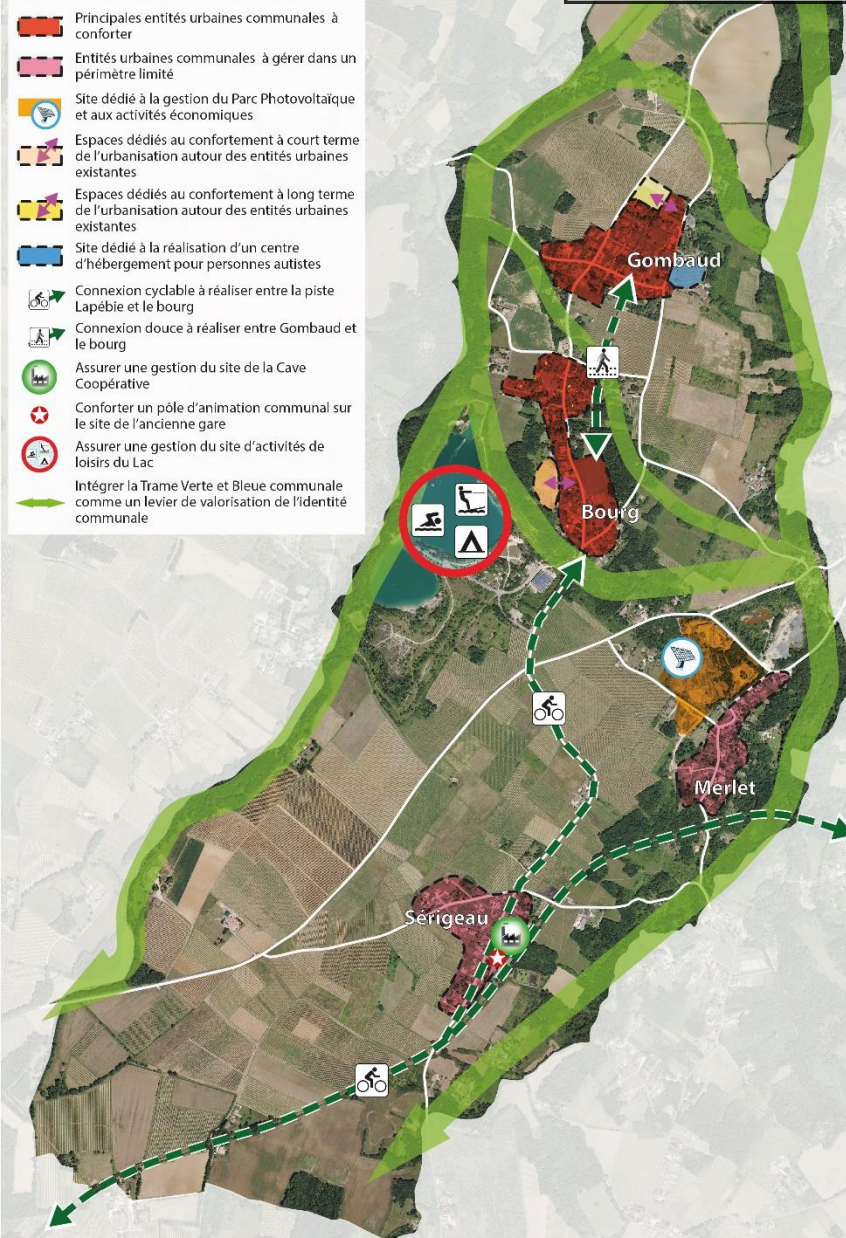
Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LO

- Principales entités urbaines communales à conforter
- Entités urbaines communales à gérer dans un périmètre limité
- Site dédié à la gestion du Parc Photovoltaïque et aux activités économiques
- Espaces dédiés au confortement à court terme de l'urbanisation autour des entités urbaines existantes
- Espaces dédiés au confortement à long terme de l'urbanisation autour des entités urbaines existantes
- Site dédié à la réalisation d'un centre d'hébergement pour personnes autistes
- Connexion cyclable à réaliser entre la piste Lapébie et le bourg
- Connexion douce à réaliser entre Gombaudo et le bourg
- Assurer une gestion du site de la Cave Coopérative
- Conforter un pôle d'animation communal sur le site de l'ancienne gare
- Assurer une gestion du site d'activités de loisirs du Lac
- Intégrer la Trame Verte et Bleue communale comme un levier de valorisation de l'identité communale



Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



Merci de votre attention

Compte-rendu des échanges durant la réunion publique

du 1^{er} juillet 2021

Envoyé en préfecture le 19/12/2024
Reçu en préfecture le 19/12/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

Nombre de participants : 13

Pendant et à l'issue de la présentation des éléments de réflexion qui ont permis d'échafauder le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, plusieurs remarques ont été émises par les participants à la réunion.

- **Quand le document sera-t-il approuvé ?**

- il est rappelé que la procédure est encore longue.
- le futur PLU bénéficiera d'une première délibération pour arrêter le projet et le soumettre à l'avis des Personnes Publiques Associées, puis à l'Enquête Publique.
- une autre délibération sera prise pour approuver le PLU, il deviendra alors immédiatement exécutoire, en lieu et place du PLU actuel, puisqu'un SCoT est aujourd'hui opposable sur le territoire.
- le nouveau PLU ne pourra pas être approuvé avant 2022.

- **Comment se fait-il que la situation soit si difficile pour la ressource en eau potable ?**

- Cela fait des années, que le syndicat prélève plus d'eau potable qu'autorisé administrativement. Les autorités compétentes demandent désormais des améliorations dans le rendement des réseaux.

- **La diminution des surfaces ouvertes à l'urbanisation signifie t-elle qu'on va tendre vers une plus grande densité ?**

- Oui, le foncier constructible va devenir une « denrée » plus rare que dans le passé. Les politiques d'aménagement du territoire visent un changement de modèle, par rapport à celui connu ces dernières décennies qui n'est pas soutenable dans la durée.
- Le Plan Local d'Urbanisme doit donc encadrer et maîtriser une densification pour qu'elle reste cohérente avec le cadre de vie communal.
- il est également fait remarquer que la densification s'opère d'ores et déjà par le particulier au regard de la pression foncière qui augmente année après année. Il s'agit donc d'encadrer ce processus.

- **Compte-tenu du mode de développement de l'urbanisation sur la commune, quel sera l'avenir des différents hameaux ?**

- Une des particularités communales est qu'il n'y a pas centre-bourg clairement identifiable. Est-ce que cela peut constituer un enjeu du prochain document d'urbanisme ?

Compte-rendu des échanges durant la réunion publique du 1^{er} juillet 2021

Envoyé en préfecture le 19/12/2024
Reçu en préfecture le 19/12/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

- **Perceptions sur le scénario 1 présenté ?**

- Un scénario jugé trop restrictif même si l'idée de prendre en compte le milieu rural (espaces naturels, espaces agricoles) est importante.
- L'idée de prendre en compte l'activité de la cave coopérative est tempérée car les installations sont jugées disgracieuses, l'activité est jugée en déclin et peu pérenne pour les viticulteurs adhérents.
- Compte-tenu des nuisances existantes, il convient de ne pas bâtir à Sérigeau.
- Le Lac n'est pas ouvert gratuitement au grand public, ce qui est dommage car très bien placé par rapport au bourg. Il est jugé regrettable que le site du Lac n'ait pas été acheté en son temps par la commune.

- **Perceptions sur le scénario 2 présenté ?**

- L'idée de créer un centre-bourg nécessite un travail de densification qui est jugé contraire à une logique de village.
- Il est fait remarqué que toutes les entités urbaines anciennes de la commune sont constituées de constructions en R+1.
- Il convient donc de « réapproverser » des formes urbaines anciennes que les dernières décennies avaient complètement oublié.

- **Perceptions sur le scénario 3 présenté ?**

- Il est difficile de s'exprimer car il y a énormément de paramètres à prendre en considération.
- Qui peut être attiré par une augmentation importante de l'urbanisation ?

- **Suite à la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ?**

- Il est demandé si des promoteurs sont déjà envisagés sur des sites. Il est répondu que ce n'est absolument pas le cas, le travail de zonage et réglementaire n'a pas débuté. Il n'est pas du ressort du PLU de traiter cette question.
- Il sera nécessaire de bien caler le zonage avec les risques réglementés par le PPRMT mais aussi au regard des connaissances nouvelles qui apparaissent.
- Il est contesté l'absence d'eau pour desservir une zone envisagée en réserve foncière 2AU à Gombaud. Il est précisé que le réseau d'eau passe bien dans le secteur mais en quantité et en pression trop limitées à ce jour.
- Il est rappelé que le Conseil Municipal regarde l'intérêt public avant l'intérêt particulier. C'est aussi pour cette raison que la priorité au développement de la commune est donnée au niveau du bourg (proximité des services publics) et aux projets relevant d'un intérêt public.



Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

ESPIET

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Présentation du projet de PLU

Réunion Publique
28 février 2022

1

Rappel des étapes
d'élaboration du
PLU

2

Rappel des
principaux
indicateurs
guidant la
démarche

3

Rappel des
orientations du
PADD

4

Présentation de la
traduction
règlementaire

1

Rappel des étapes
d'élaboration du
PLU

2

Rappel des
principaux
indicateurs
guidant la
démarche

3

Rappel des
orientations du
PADD

4

Présentation de la
traduction
règlementaire

- ❑ Espiet possède un Plan Local d'Urbanisme dont les capacités d'accueil commencent à être limitées.
- ❑ Processus de révision entamé à l'automne 2019 et qui a abouti à une présentation des enjeux lors d'une réunion du 03 mars 2020.
- ❑ Un atelier projet a été organisé le 26 juin 2020.
- ❑ Une présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été réalisé le 19 février 2021, qui avait amené quelques remarques...
- ❑ Deux réunions de concertation ont eu lieu les 9 juin et 1^{er} juillet 2021.

1

Rappel des étapes
d'élaboration du
PLU

2

**Rappel des
principaux
indicateurs
guidant la
démarche**

3

Rappel des
orientations du
PADD

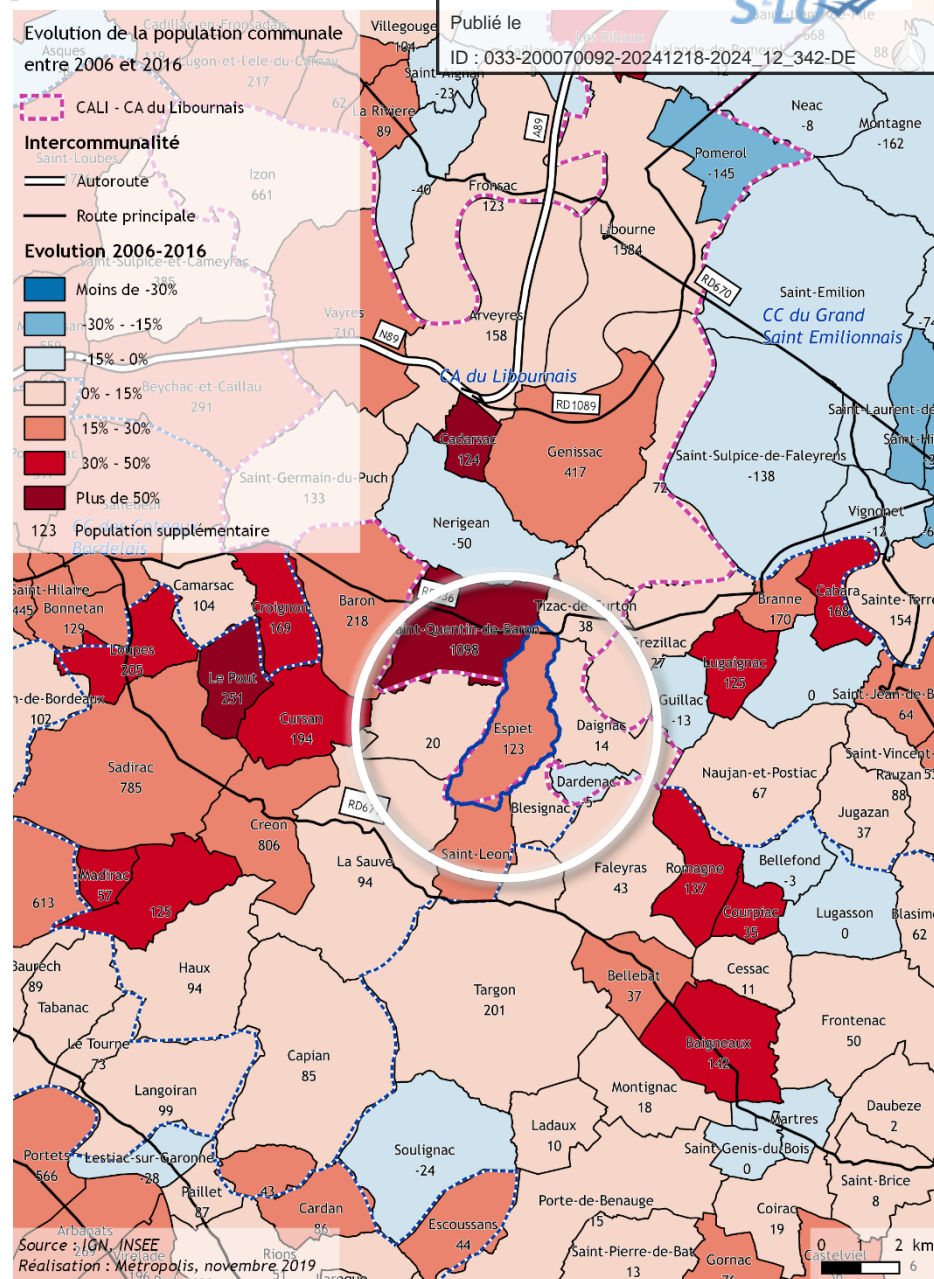
4

Présentation de la
traduction
règlementaire

Une croissance démographique soutenue

- ❑ Espiet compte **784 habitants** en 2018 (INSEE).
- ❑ Depuis 1975, la commune connaît une **croissance démographique importante et continue**.
- ❑ La population a **doublé** depuis 1975.
- ❑ La croissance démographique est portée à la fois par une **attractivité migratoire** et un **solde naturel positif** (supérieurs à la moyenne intercommunale).

EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE



Un parc de logements en croissance

❑ En 2018, la commune compte **305 logements**

❑ La croissance du parc est relativement stable et soutenue, avec les périodes 1982-1999 et 1999-2008 plus dynamiques.

❑ Une part très faible de logements vacants témoignant de l'attractivité de la commune: 4% de logements vacants (12 logements) selon l'INSEE en 2018

Cali : 9% de logements vacants

Département : 6,4% de logements vacants

❑ Un parc de logements représentatif du milieu rural, mais qui tend à se diversifier : des grands logements individuels occupés par des propriétaires

❑ Pas de logements sociaux

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

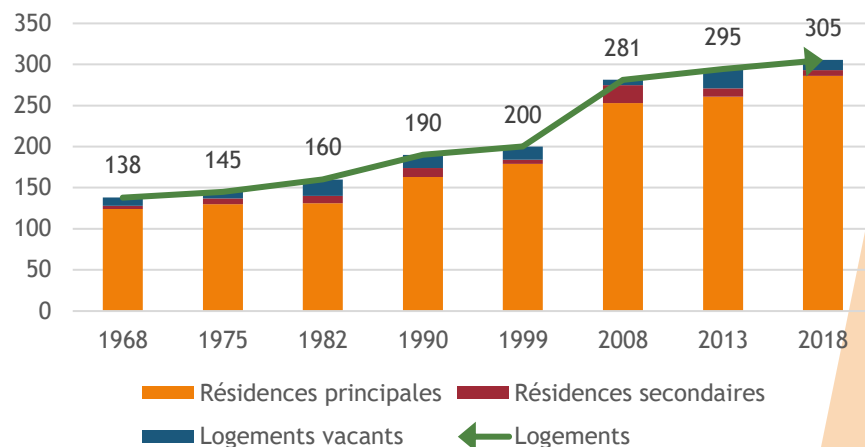
Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

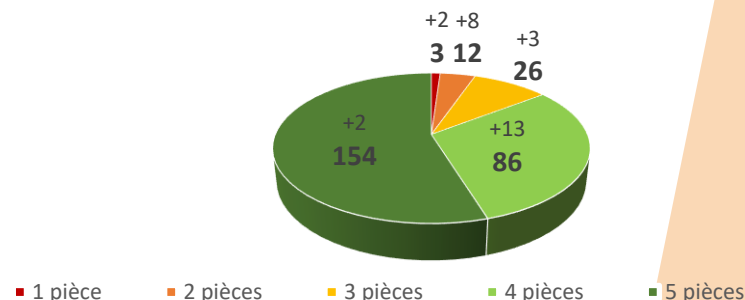
S²LO

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

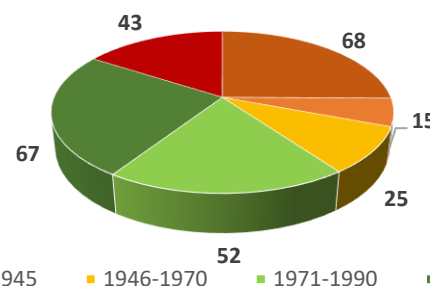
Evolution du nombre de logements



Structure des résidences principales par taille et évolutions entre 2011 et 2016



Période de construction des résidences principales



■ Avant 1919

■ 1919-1945

■ 1946-1970

■ 1971-1990

■ 1991-2005

■ 2006-2013

Espaces consommés entre 2010 et 2021

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

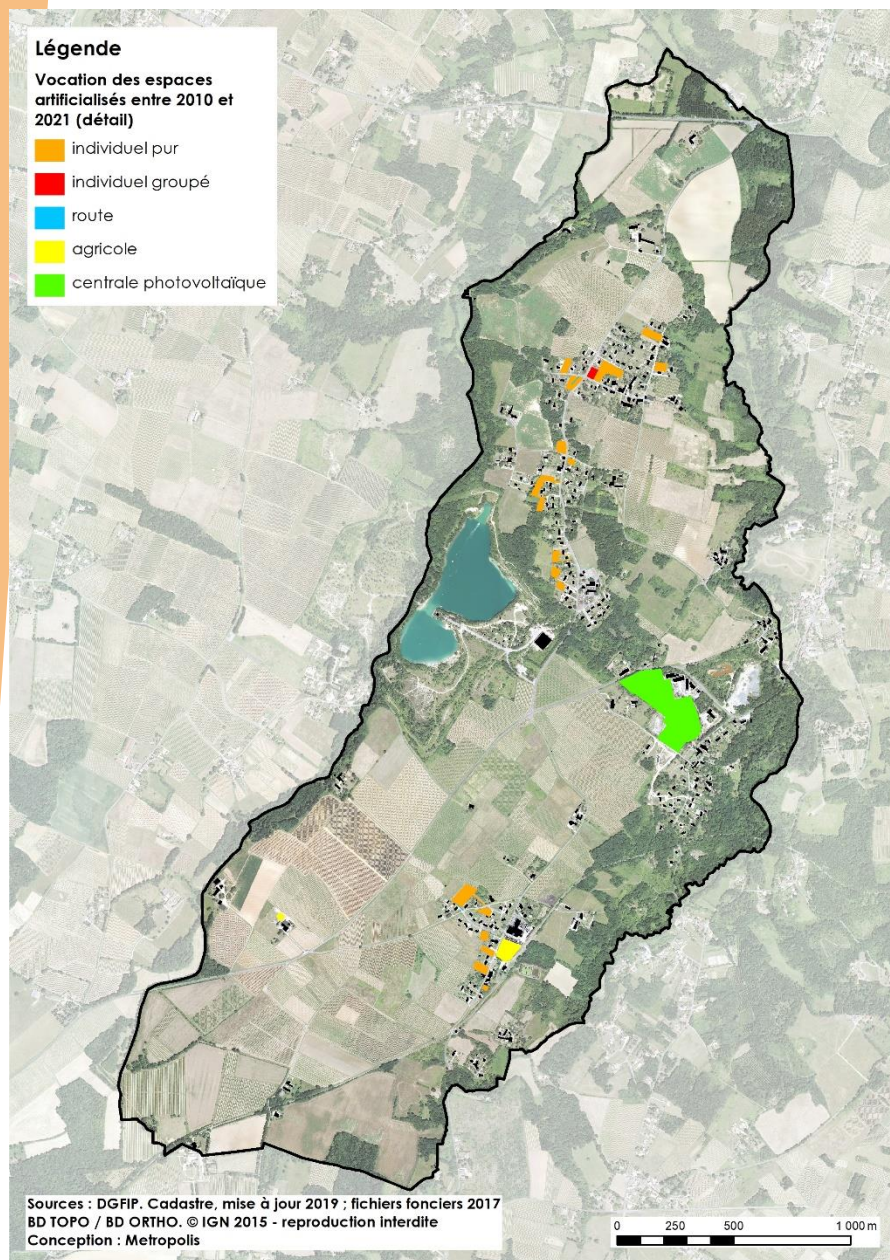
ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LOW

Légende

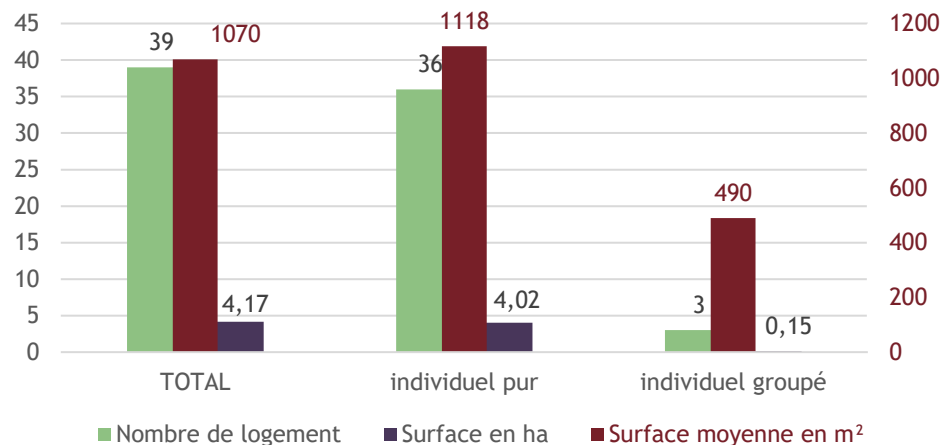
Vocation des espaces
artificialisés entre 2010 et
2021 (détail)

- indivuel pur
- indivuel groupé
- route
- agricole
- centrale photovoltaïque



- ❑ A Espiet **39 logements neufs** ont été produits ces 10 dernières années.
- ❑ Les nouvelles constructions ont très majoritairement été en individuel pur (36).
- ❑ La consommation moyenne est de **1118 m²/habitation soit 9 log/ha** (hors surfaces consommée par les réseaux, voiries et équipements).

Surfaces artificialisées pour l'habitat entre 2010 et 2021



Espaces consommés entre 2010 et 2021

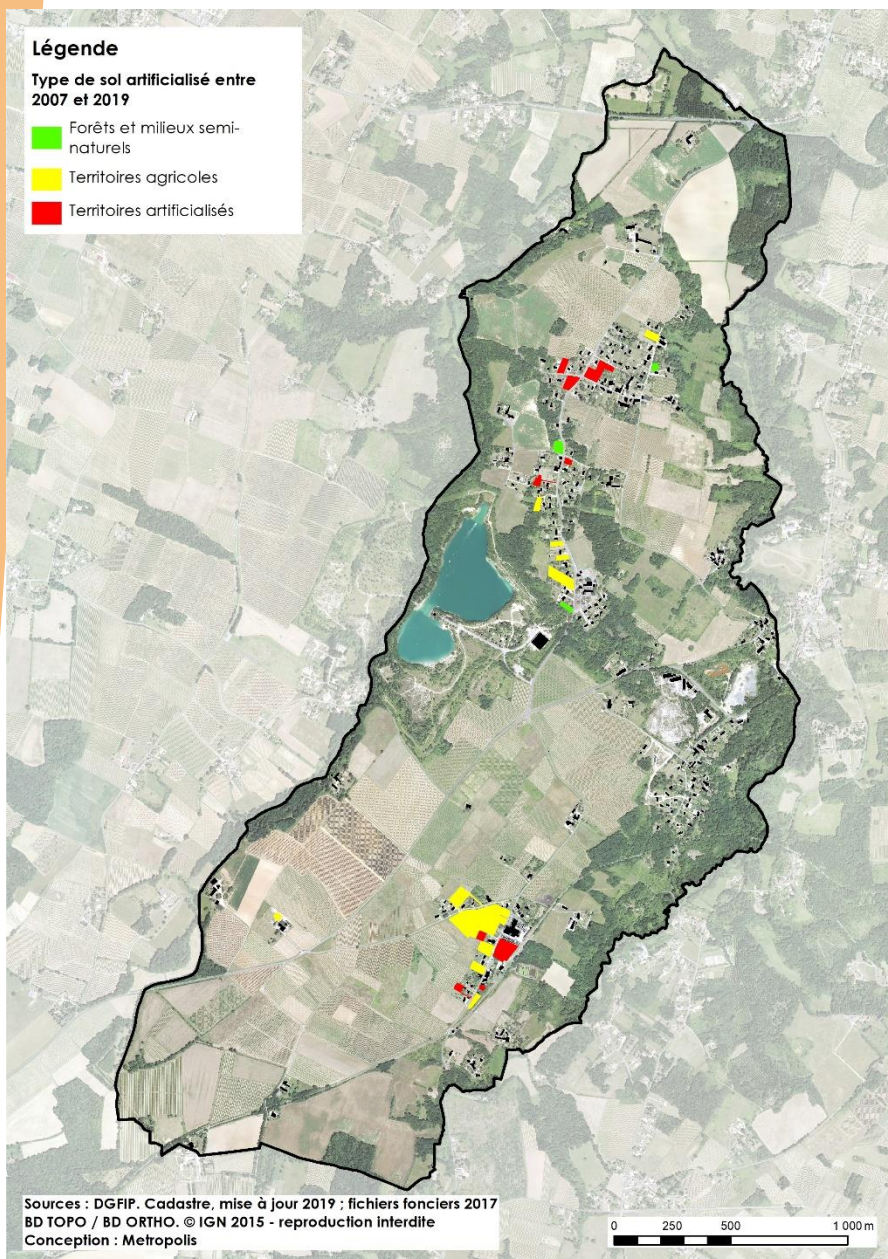
Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

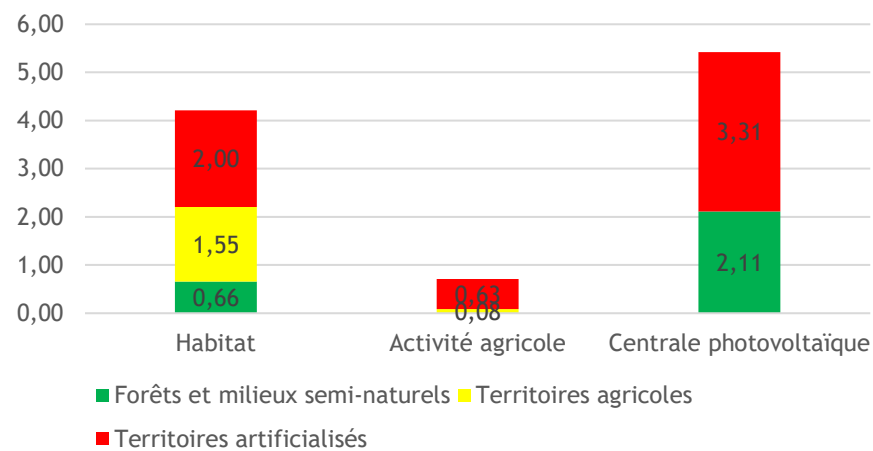
ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LOW



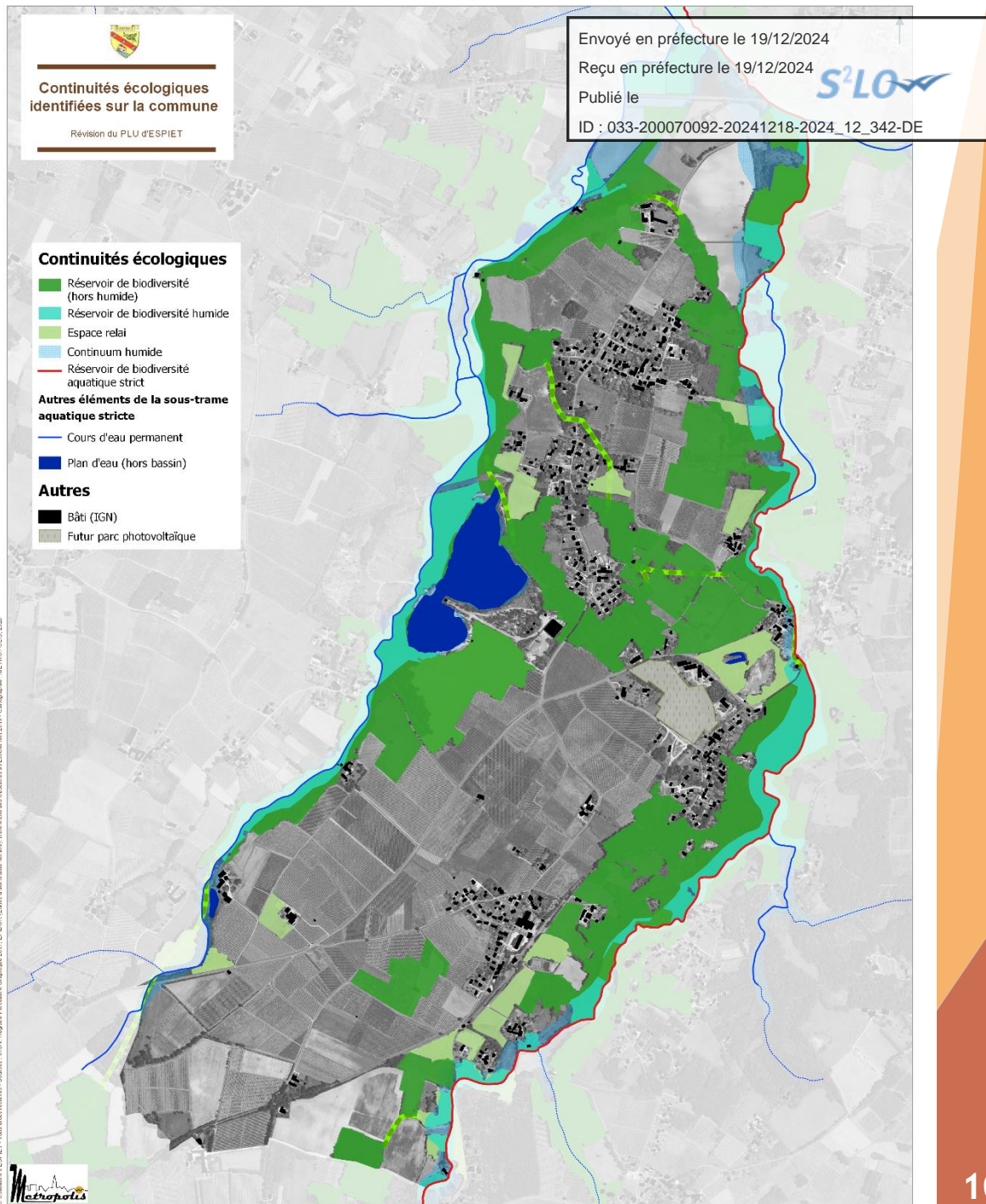
- ❑ Lors des 12 dernières années, 8,61 ha ont été consommés, soit 8,61 ha sur 10 ans.
- ❑ La consommation s'est faite à **37% sur des terres agricoles**.
- ❑ La consommation s'est faite à **47% sur des terres artificialisées (notamment 3,31 ha dans le cadre du projet photovoltaïque)**.
- ❑ La consommation d'espaces « Naturels, Agricoles et Forestiers » au regard du code de l'urbanisme est de **4,40 ha sur 12 ans, soit 3,6 ha sur 10 ans**.

Type de sol artificialisé entre 2010 et 2021 (en ha)



La Trame Verte et Bleue communale

Les continuités écologiques identifiées sur la commune d'Espiet résultent de la somme des éléments mis en évidence pour chacune des sous-frames.



Espiet : quelles évolutions possibles ?

- ❑ Un bâti historiquement éparpillé en petits hameaux.
- ❑ Un développement le long des axes de communication et au lieu-dit Merlet à partir des années 1970.
- ❑ Un développement récent autour de l'ancienne gare (Sérigeau), et qui se poursuit le long de la RD238 et au lieu-dit Gombaudo.

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



1

Bourg ancien



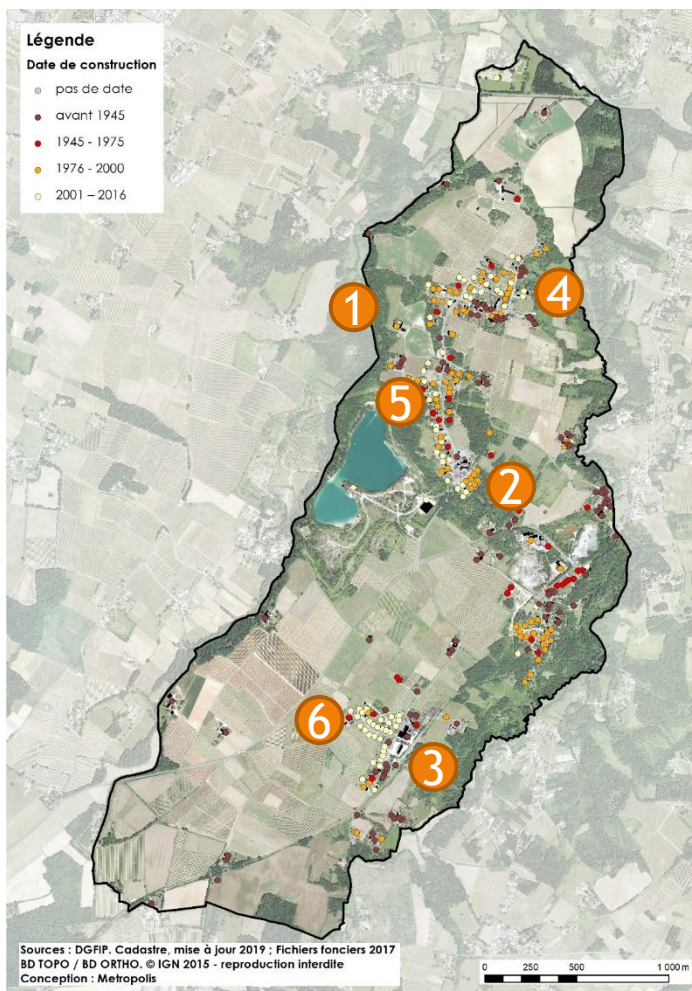
2

Bourg récent



3

Commerce industrie



4

Hameau rural



5

Urbanisation linéaire



6

Lotissement



Espiet : quelles évolutions possibles ?

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



La commune d'ESPIET est alimentée par le **SIAEPA d'Arveyres**.

- 4 forages en service, qui se situent sur les communes de Moulon, Genissac, Cadarsac et Izon.
- **Forages profonds (275 à 283 m) captant la nappe de l'Eocène.**

Service exploité en régie (SUEZ Eau France, en charge de l'exploitation depuis le 1^{er} janvier 2018 jusqu'au 31 décembre 2026).

En 2018, les bilans de l'ARS Nouvelle Aquitaine indiquent :

- BACTERIOLOGIE : 100% des échantillons analysés lors du contrôle sanitaire ont révélé une **eau conforme aux limites de qualité.**
- PHYSICO-CHIMIE : 100% des échantillons analysés lors du contrôle sanitaire ont révélé une **eau conforme aux limites de qualité.**

En 2018, le **rendement** des réseaux AEP est de **71,39%**

En 2018, les volumes mis en distribution furent de **1 983 635 m³**.

- **+ 3,4%** par rapport à 2017
- Prélèvement dans des nappes **déficitaires** selon le SAGE Nappes Profondes

Les **volumes annuels autorisés** pour les prélèvements AEP pour le SIAEPA d'Arveyres sont de **1 920 000 m³**.

- Niveau de mobilisation de la ressource : **supérieur à 100%**

La consultation du SIAEPA a permis de mettre en avant les études en cours pour définir une nouvelle ressource de substitution pour le Libournais.

Perspectives de croissance : ce que dit le

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

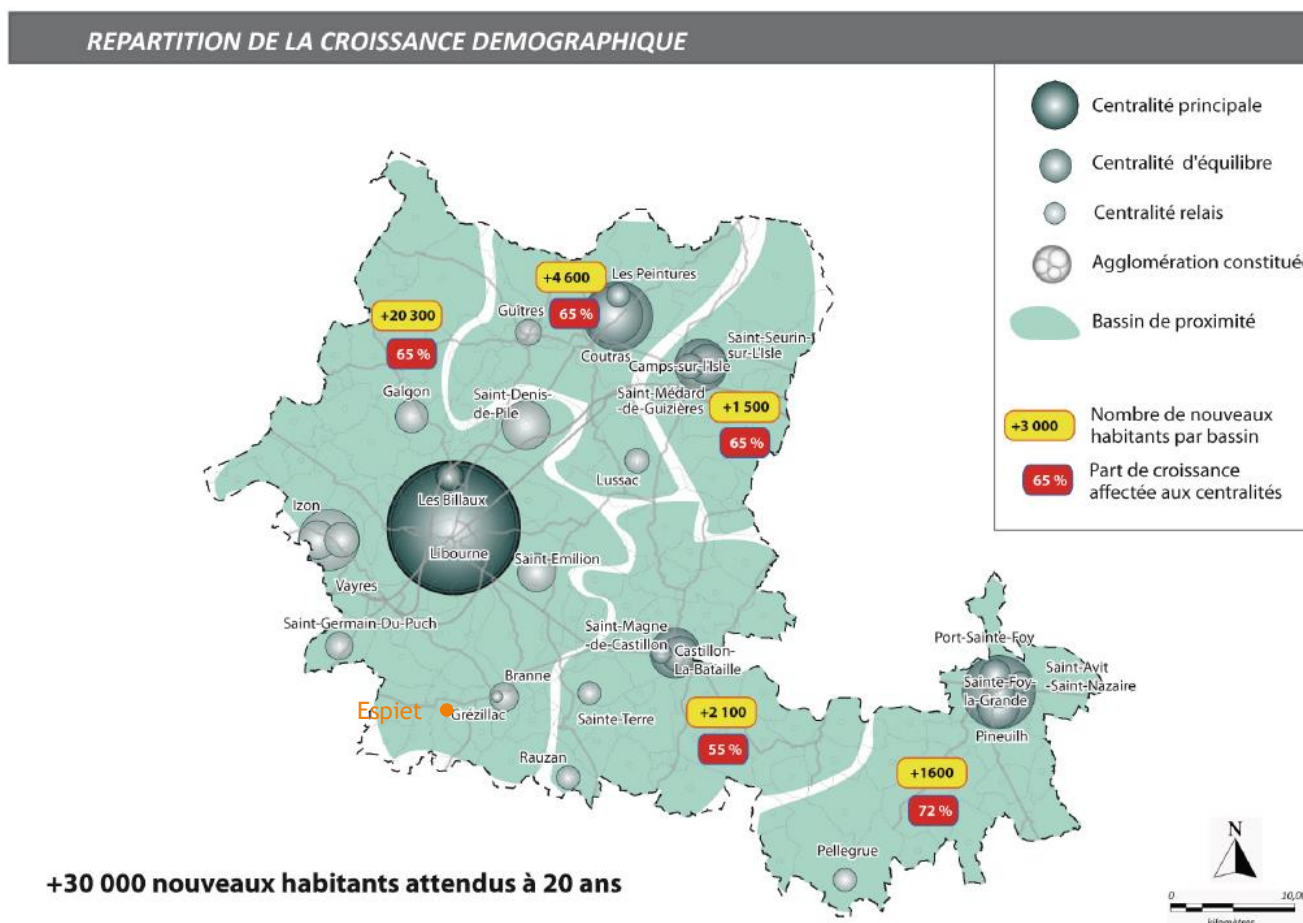
Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LOW

- ❑ Le PLU doit être compatible avec le **Schéma de Cohérence Libournais**, approuvé.

- Espiet : **commune rurale du bassin de proximité du Grand Libourne**
- Taux de croissance démographique annuel moyen maximum sur 20 ans : **0,92%**



Perspectives de croissance : ce que dit le PLU

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



❑ Le PLU devra être compatible avec le **Programme Local de l'habitat**, approuvé le 17/10/2019 pour la période 2018-2023.

- Un objectif de **5 logements neufs par an** est attribué à la commune pour la période 2018-2023, soit **l'équivalent de 60 logements neufs en 12 ans**.
- Un **objectif de remise sur le marché de logements vacants peut être demandé, sans constituer un enjeu à Espiet** (à définir au niveau de la Sphère Sud Libournais).
- La commune n'a **pas d'obligations en matière de productions de logements sociaux**, mais celle-ci pourra être encouragée.

OBJECTIFS ANNUELS	Espiet	Sphère Sud Libournais	CALI
Objectif global de création de résidences principales *	cf. sphère	67	684
<i>en production neuve</i>	5	57	577
<i>via la remise sur le marché de logements vacants</i>	cf. sphère	10	107
Objectif de production de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	pas d'objectif	pas d'objectif	225
<i>en production neuve</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	189
<i>en conventionnement du parc privé</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	36
<i>production minimale de PLAI (30%)</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	67

* dont logements locatifs sociaux le cas échéant

OBJECTIFS 2018-2023	Espiet	Sphère Sud Libournais	CALI
Objectif global de création de résidences principales *	cf. sphère	402	4 104
<i>en production neuve</i>	30	342	3 462
<i>via la remise sur le marché de logements vacants</i>	cf. sphère	60	642
Objectif de production de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales	pas d'objectif	pas d'objectif	1 350
<i>en production neuve</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	1 134
<i>en conventionnement du parc privé</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	216
<i>production minimale de PLAI (30%)</i>	pas d'objectif	pas d'objectif	340

* dont logements locatifs sociaux le cas échéant

Perspectives d'accueil de la population

Taux de croissance annuels moyens (%)

	1999-2016	2006-2016	2011-2016
Espiet	2,261	1,736	1,562
CA du Libournais	1,26	1,14	0,86
Gironde	1,16	1,18	1,37
SCOT	0,92		

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



		Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute	Hypothèse Scot
		1,50%	1,75%	2,25%	0,92%
Date d'Arrêt N	2020	828	828	828	828
N+1	2021	840	842	846	835
N+2	2022	853	857	865	843
N+3	2023	866	872	885	851
N+4	2024	879	887	905	859
N+5	2025	892	903	925	867
N+6	2026	905	919	946	875
N+7	2027	919	935	967	883
N+8	2028	932	951	989	891
N+9	2029	946	968	1011	899
N+10	2030	961	985	1034	907
N+11	2031	975	1002	1057	915
N+12	2032	990	1019	1081	924
Habitants supplémentaires		162	192	253	96

Logements à mettre sur le marché

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute	Hypothèse Scot	Hypothèse PLH
	1,50%	1,75%	2,25%	0,92%	
Habitants supplémentaires	162	192	253	96	
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	63	74	98	37	
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	16	16	16	16	
Total de logements à mettre sur le marché	78	90	114	53	60

- ☐ La mise sur le marché de logements peut résulter :
 - ☐ De la production de logements neufs sur des espaces agricoles et naturels,
 - ☐ De la production de logements neufs au sein des zones déjà artificialisées,
 - ☐ De la reprise de logements vacants,
 - ☐ Du changement de destination des constructions existantes (bureaux, commerces, bâtis agricoles...devenant des logements)

Perspective de consommation foncière sous l'angle du SRADDET

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



➤ SRADDET : Réduire de 50% la consommation d'espace à l'échelle régionale

	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute	Hypothèse Scot	Hypothèse PLH
	1,50%	1,75%	2,25%	0,92%	
Habitants supplémentaires	162	192	253	96	
Logements pour l'accueil de nouvelles populations	63	74	98	37	
Logements pour le maintien de la population déjà résidente	16	16	16	16	
Total de logements à mettre sur le marché	78	90	114	53	60
Consommation foncière 2010-2021	10,34 ha sur 12 ans et 8,61 ha sur 10 ans				
Consommation possible selon le SRADDET adopté (objectif : réduire de 50% la consommation d'espace)	4,4 ha sur 12 ans et 3,6 ha sur 10 ans				
Densité	22 log/ha	25 log/ha	32 log/ha	15 log/ha	17 log/ha

- ❑ Toute destination confondue (habitat, activités économiques...), le SRADDET préconise une réduction de 50% de la consommation d'espaces
 - 10,34 hectares ont été consommés entre 2010 et 2021
 - 4,4 hectares maximum d'espaces naturels, agricoles et forestiers pourront être prévus à l'urbanisation sur 12 ans ou 3,6 ha sur 10 ans
 - Soit une densité selon les objectifs d'accueil démographique du SCOT et du PLH d'environ 15 logements/hectare (densité moyenne des 10 dernières années : 9)
- ❑ SCOT : Produire au maximum 50% des logements en extension...

1

Rappel des étapes
d'élaboration du
PLU

2

Rappel des
principaux
indicateurs
guidant la
démarche

3

**Rappel des
orientations du
PADD**

4

Présentation de la
traduction
règlementaire

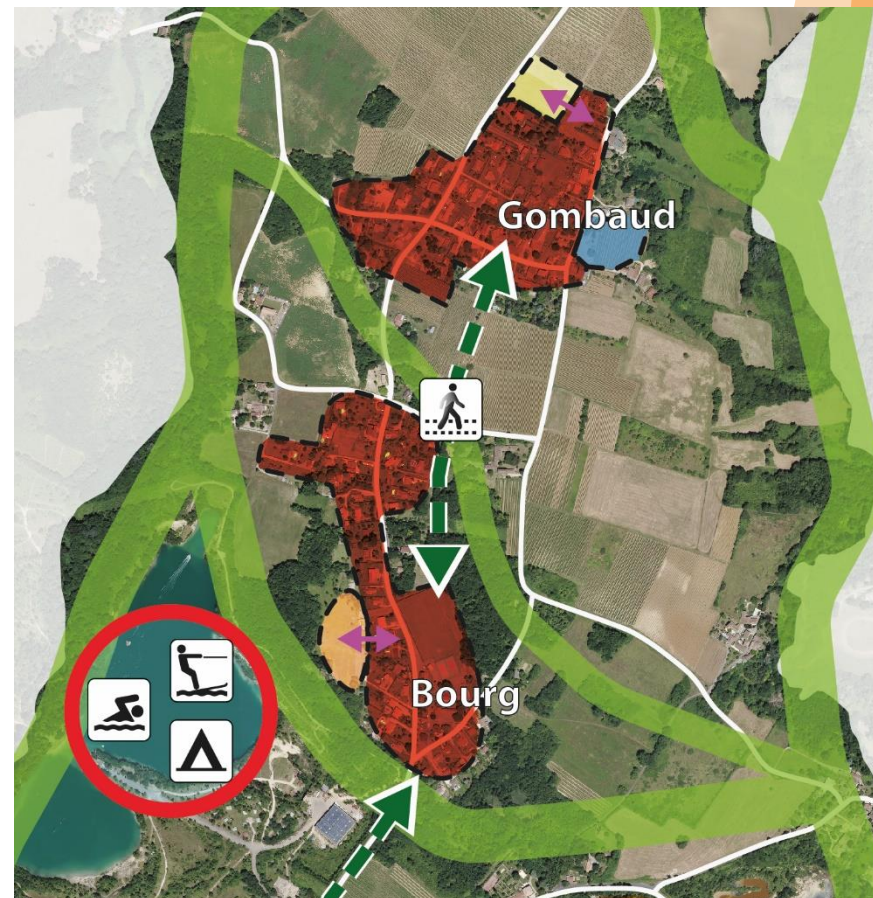
1. Structurer le développement urbain

- *Affirmer l'attractivité de la commune, pour tous.*
 - Prise en compte SCoT du Grand Libournais
 - Prise en compte des orientations du **Programme Local de l'Habitat (PLH)** de la Communauté d'Agglomération du Libournais
 - Objectif d'accueillir environ **100 nouveaux habitants** supplémentaires d'ici à 2034 par la mise sur le marché d'environ **50 nouveaux logements en 12 ans.**
 - Une recherche progressive de diversification du parc de logements :
 - Pour répondre au besoin d'un public spécifique ;
 - Pour apporter de premières réponses en matière d'offres locatives.

1. Structurer le développement urbain

▪ *Étoffer le Bourg et Gombaudo.*

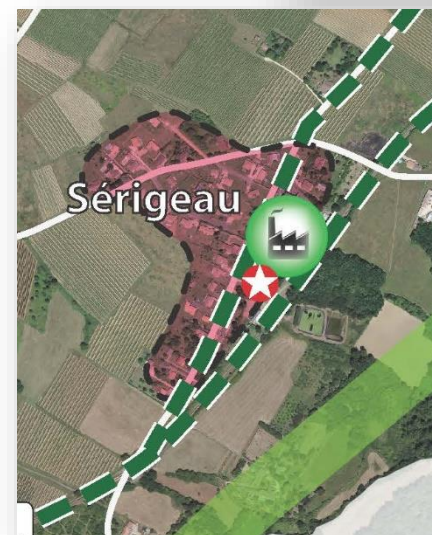
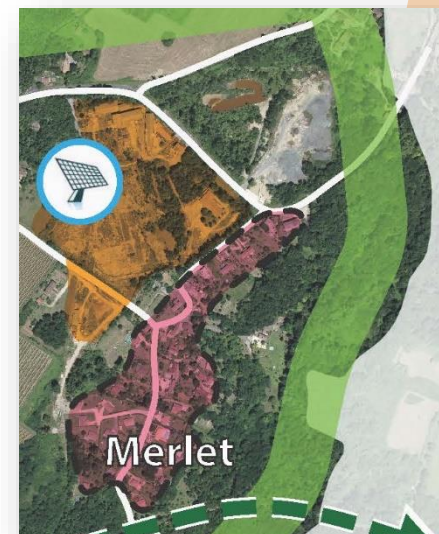
- Dans un contexte géographique particulier, chercher à « épaissir » le bourg.
- Le hameau de Gombaudo comme principale entité urbaine à développer dans les prochaines années, en complément du bourg.
- Maîtriser le rapprochement urbain entre le Bourg et Gombaudo par le maintien de la coupure naturelle constitutive de la Trame Verte et Bleue
- Maîtriser le développement de l'urbanisation en le conditionnant à la capacité de la ressource en eau potable à répondre aux besoins futurs de la population.



1. Structurer le développement urbain

▪ *Structurer les contours urbains de Merlet et Sérigeau.*

- Permettre le comblement des « dents creuses » résiduelles des deux hameaux et en définir des limites claires.
- Assurer la gestion réglementaire des différentes destinations des constructions et des sites existants :
 - Cave coopérative ;
 - Ancienne gare ;
 - Parc photovoltaïque ;
 - Activités artisanales.
- Un contexte viticole à intégrer réglementairement en évitant tout conflit d'usage potentiel.

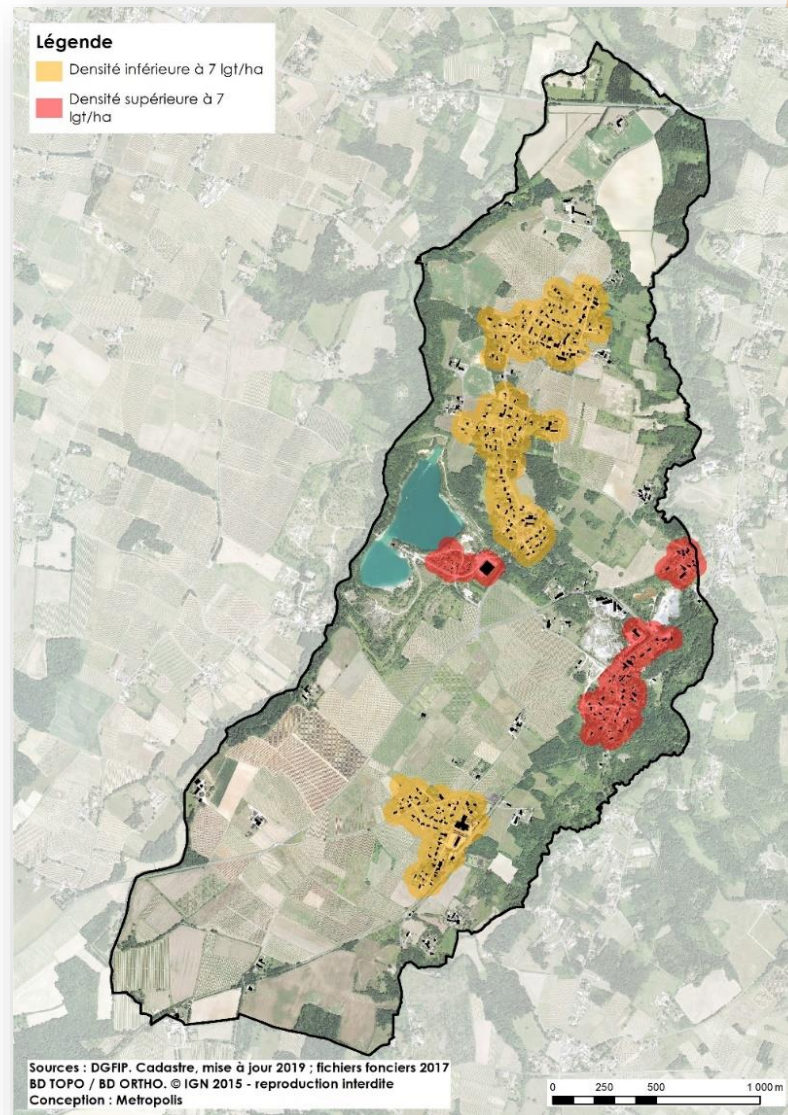


1. Structurer le développement urbain

▪ *Vers une gestion économe de l'espace*

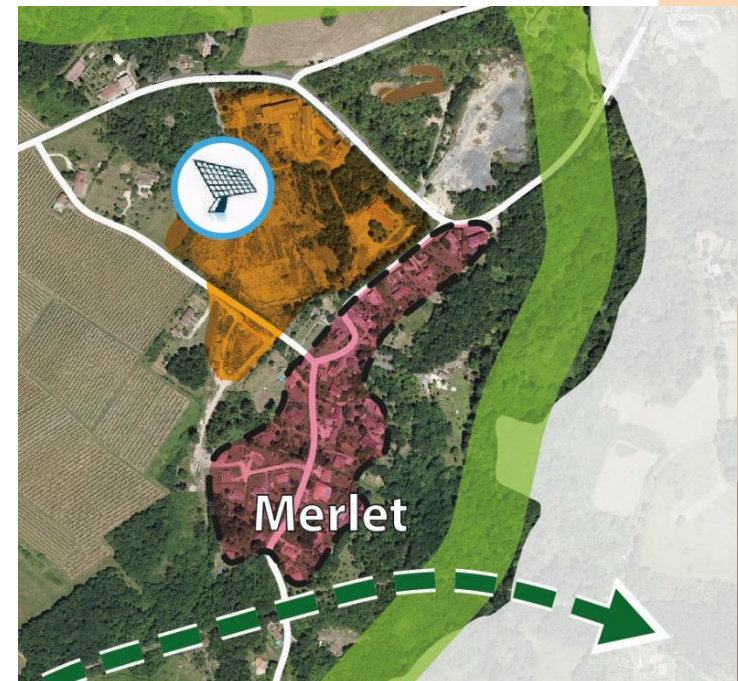
- Le projet communal vise une modération de la consommation de l'espace, par densification des espaces urbanisés, confortement des principaux hameaux, et extensions limitées.
- Le SCOT ne repère pas le bourg comme espace aggloméré, mais il paraît nécessaire de concentrer le développement communal sur ce secteur, au même titre que Gombaudo.
- Le Plan Local d'Urbanisme ne mobilisera qu'environ 50% des espaces consommés entre 2007 et 2019, soit 3,6 hectares. La mobilisation prioritaire des espaces au sein des espaces urbanisés appuie cette orientation et vise à limiter la pression exercée sur les espaces naturels et agricoles et sur la ressource en eau potable.

Rappel des entités urbaines « SCOT »



2. S'appuyer sur les activités et équipements moteurs

- *L'agriculture et la viticulture comme composante importante de la commune*
 - Gérer les interfaces entre milieu agricole et milieu urbanisé afin de limiter les conflits d'usage (reculs, haies) ;
 - Densifier les espaces urbanisés ;
 - S'appuyer sur les limites naturelles.
- *Favoriser le maintien de l'activité artisanale*
 - Assurer la gestion des activités économiques sur la commune pour maintenir voire le conforter des entreprises présentes.



2. S'appuyer sur les activités et équipements moteurs

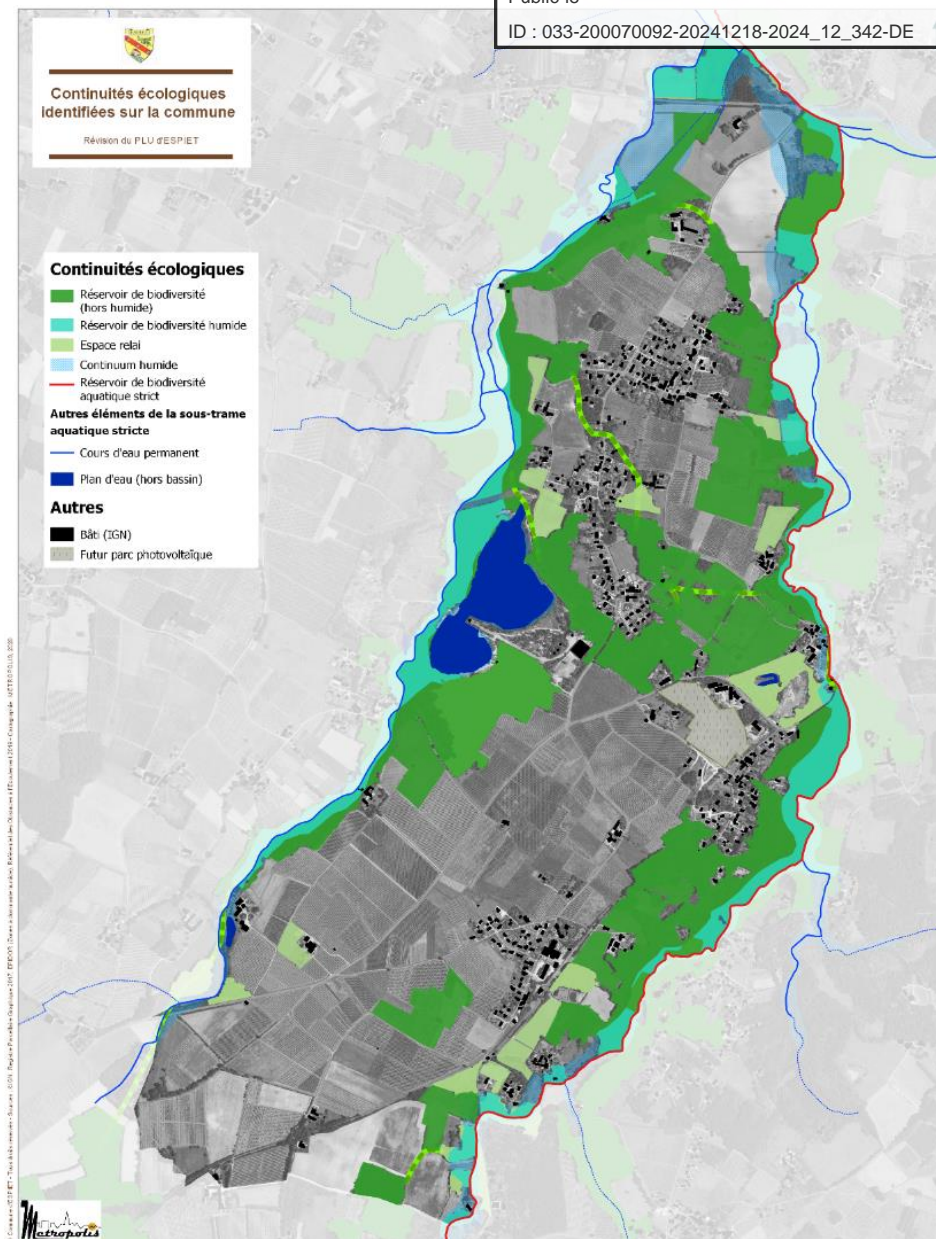
▪ Des équipements à valoriser

- S'appuyer sur la piste Lapébie pour développer des liaisons douces cyclables vers le bourg.
- Réinvestir le pôle de l'ancienne gare pour en faire un espace d'animation ou d'évènementiel en bordure de Lapébie ;
- Gérer les activités privées du Lac d'Espiet



3. Valoriser le cadre de vie

- *Valoriser les paysages et les espaces naturels*
- Préserver la Trame Verte et Bleue communale, en compatibilité avec celle du SCoT du Grand Libournais
- *Gérer le site de production d'énergie renouvelable*
- *Des risques et nuisances aux effets limitants*
- Intégrer le PPRMT
- Intégrer les problématiques d'inondation et de remontées de nappes en particulier à l'interface des RD 238 et 936.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

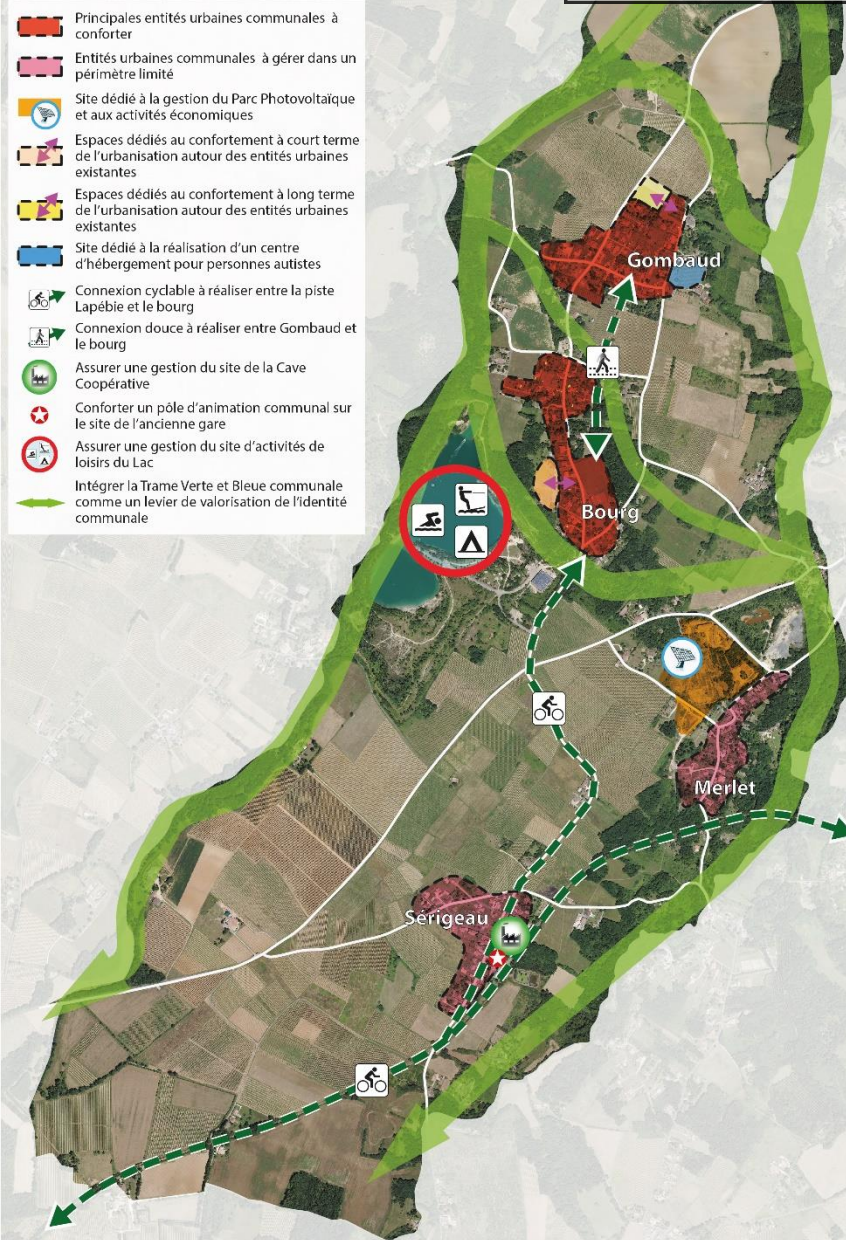
Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

S²LO

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

- Principales entités urbaines communales à conforter
- Entités urbaines communales à gérer dans un périmètre limité
- Site dédié à la gestion du Parc Photovoltaïque et aux activités économiques
- Espaces dédiés au confortement à court terme de l'urbanisation autour des entités urbaines existantes
- Espaces dédiés au confortement à long terme de l'urbanisation autour des entités urbaines existantes
- Site dédié à la réalisation d'un centre d'hébergement pour personnes autistes
- Connexion cyclable à réaliser entre la piste Lapébie et le bourg
- Connexion douce à réaliser entre Gombaudo et le bourg
- Assurer une gestion du site de la Cave Coopérative
- Conforter un pôle d'animation communal sur le site de l'ancienne gare
- Assurer une gestion du site d'activités de loisirs du Lac
- Intégrer la Trame Verte et Bleue communale comme un levier de valorisation de l'identité communale



1

Rappel des étapes
d'élaboration du
PLU

2

Rappel des
principaux
indicateurs
guidant la
démarche

3

Rappel des
orientations du
PADD

4

**Présentation de la
traduction
règlementaire**

Présentation du Plan de Zonage

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

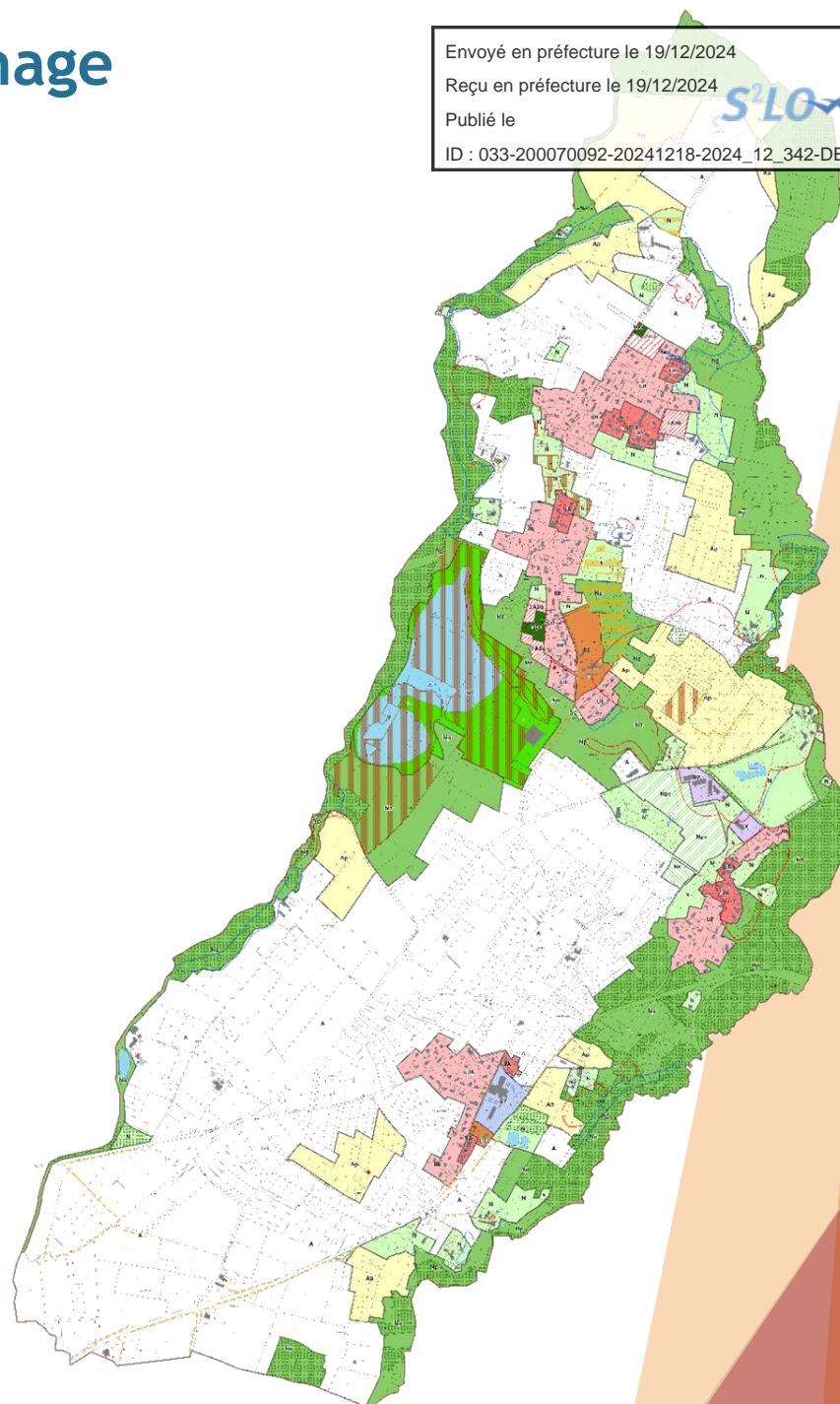
Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LO

	Surface en ha	%
U	46,56	6,86%
UA	6,18	0,91%
UB	32,60	4,80%
UE	3,43	0,51%
UX	2,05	0,30%
UY	2,29	0,34%
AU	2,81	0,41%
1AUa	1,16	0,17%
1AUh	0,81	0,12%
2AU	0,85	0,12%
A	385,05	56,71%
A	321,36	47,33%
Ap	63,68	9,38%
N	244,50	36,01%
N	43,21	6,36%
Ne	0,08	0,01%
NL	30,12	4,44%
Np	163,90	24,14%
Npr	0,71	0,10%
Npv	5,51	0,81%
Nx	0,99	0,15%
Total général	678,92	100,00%



Présentation du Plan de Zonage

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LO



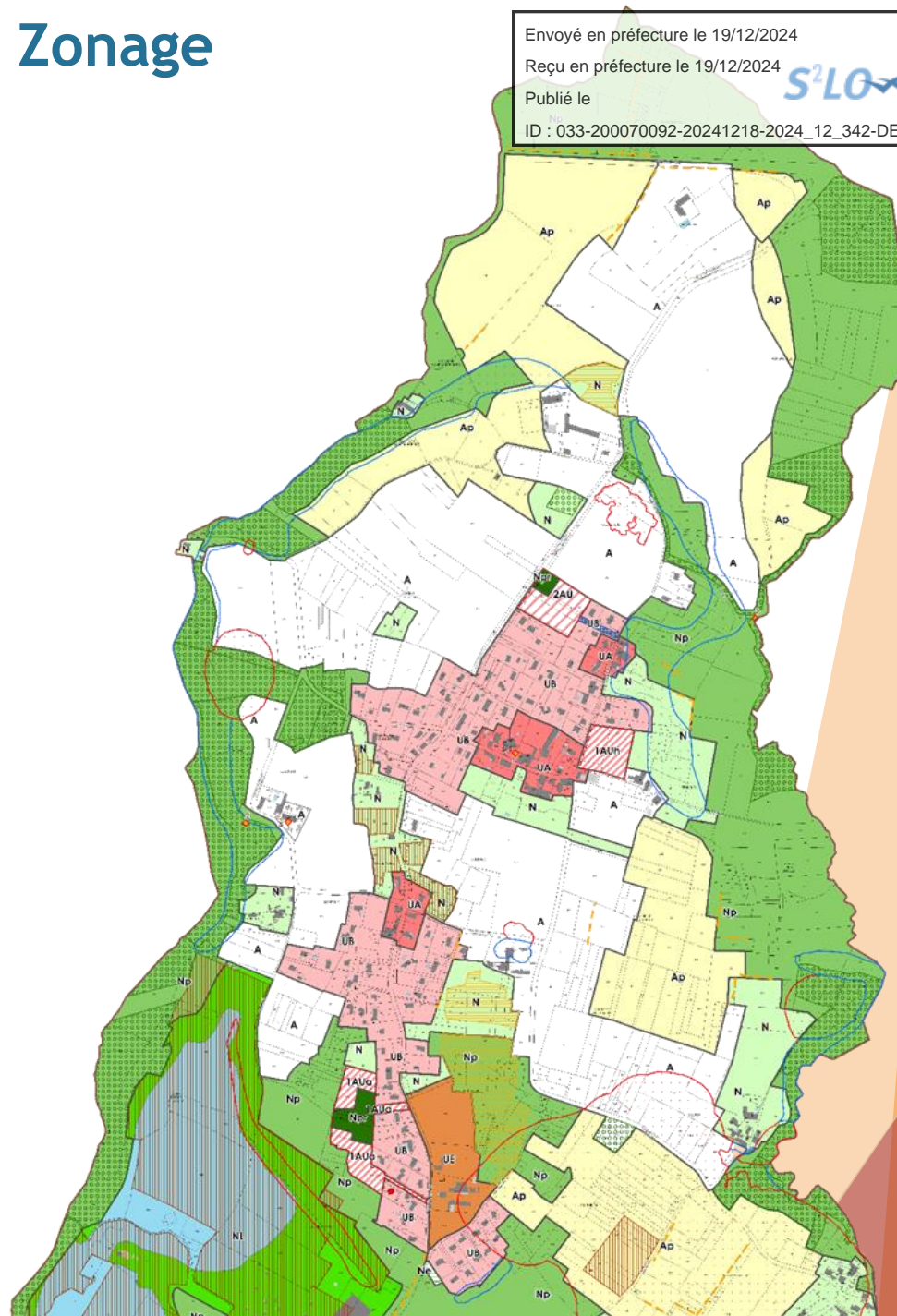
Légende

Zonage du PLU

- UA
- UB
- UE
- UX
- UY
- IAUa; IAUh
- 2AU
- A
- Ap
- N
- NL
- Ne
- Np
- Npr
- Npv
- Ns

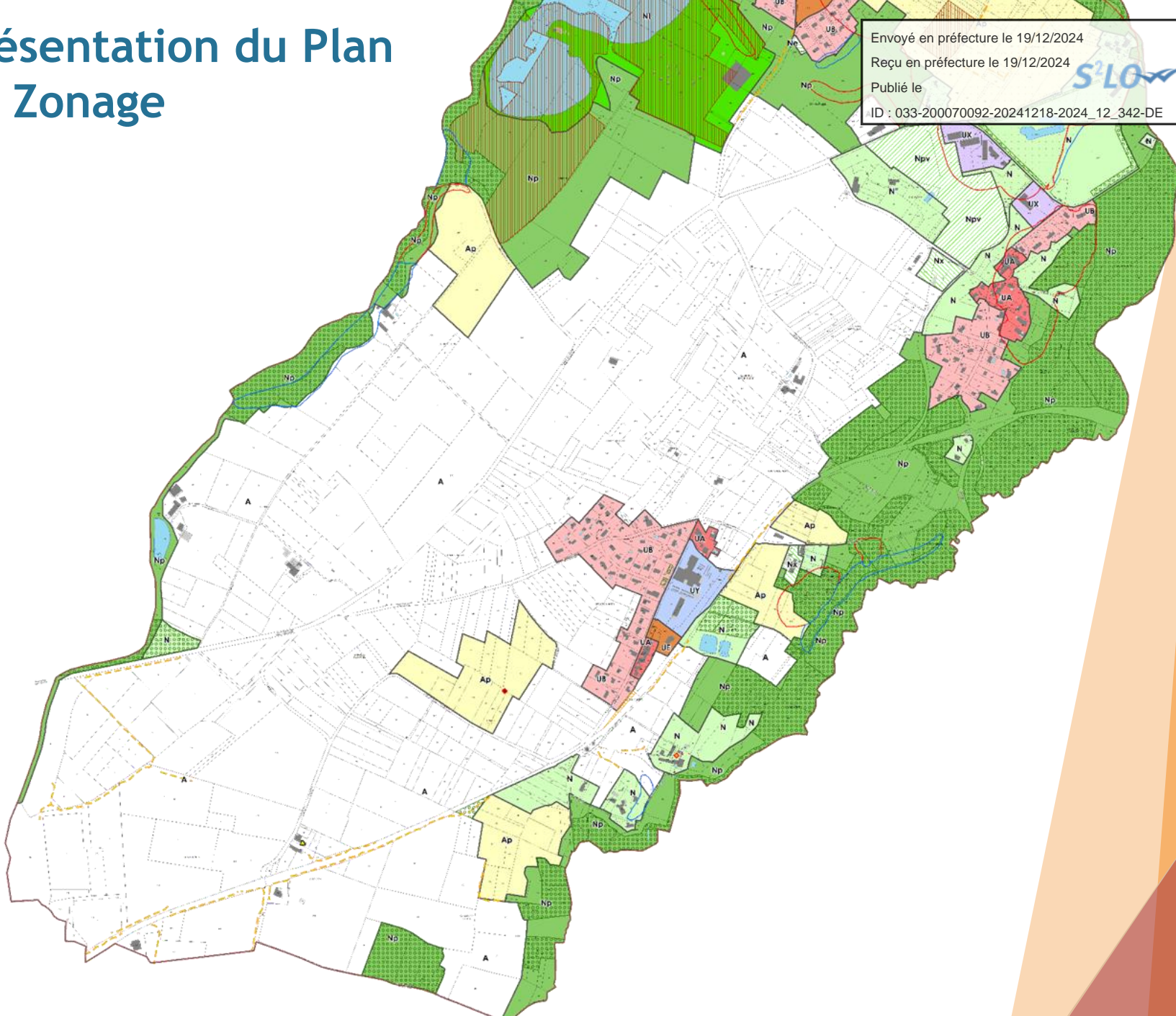
Prescriptions

- ▲ Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article R151-35
- ◆ Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19
- ◆ Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-23
- Protection linéaire au titre de l'article L. 151-19
- Secteur d'OAP
- Emplacement réservé
- Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19
- Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23
- Espace boisé classé
- Construction récente ou en cours
- PFRMT - Niveau de contraintes**
- Zones d'interdictions
- Zones de contraintes faibles



Présentation du Plan de Zonage

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



Prise en compte des incidences environnementales

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

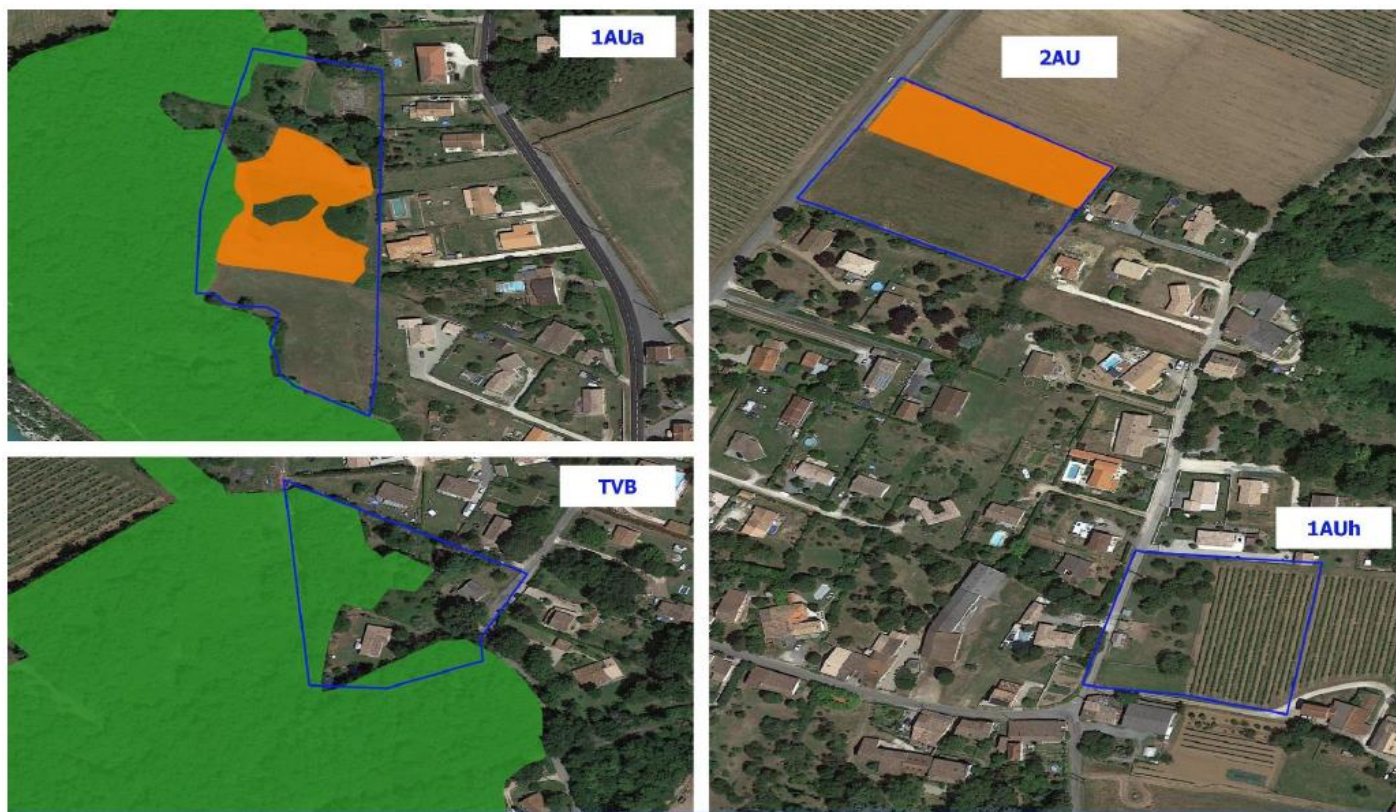
ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

S²LOW

- Point commun aux secteurs 1AUa et 2AU : présence d'un habitat favorable (origan) à l'Azuré du Serpolet.



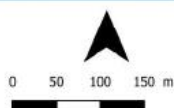
Azuré du Serpolet – photo :
Y. BERNARD/ELIOMYS



Enjeux écologiques

Prédiagnostic sur 4 secteurs
à Espiet (33)

Source : fond geoalcanth, données Eliomys, 2021



Légende

□ Secteurs étudiés

Principaux enjeux écologiques

■ Habitats favorables à l'Azuré du Serpolet (enjeu moyen)

■ Boisement favorable à tous les cortèges faunistiques (enjeu fort)

ELIOMYS
Cabinet d'Expertise en Environnement

Conforter les entités urbaines : secteur de

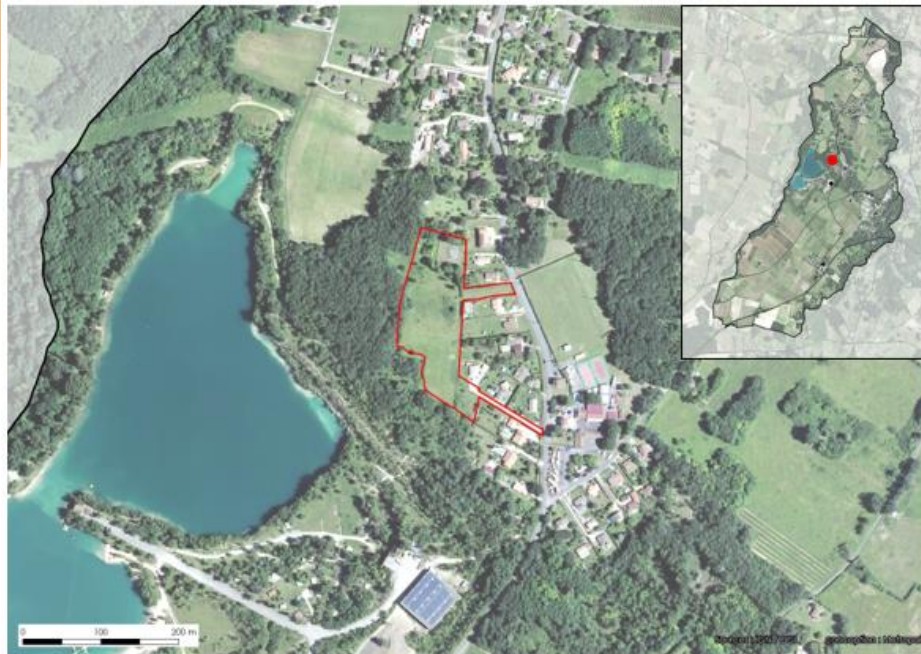
Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

Périmètre regroupant deux secteurs 1AUa et 1 secteur Np	
Superficie globale : 17 019 m ²	Taille minimale d'opération : 15 000 m ²
Nombre attendu de logements : 13 à 15	



- Un secteur 1AUa qui s'inscrit dans un cycle réduire et compenser au regard des grandes contraintes existantes sur la commune, pour mobiliser du foncier.
- Seuls 11 579 m² sont constructibles dans la zone 1AUa



Légende		
Périmètre de l'OAIP	Habitation	Arbres à hautes tiges existant à préserver
Bâti lourd	Voie à créer	Arbres à hautes tiges à planter
Bâti léger	largeur minimale d'emprise publique	Haies à créer
Parcelaire	Cheminement doux à créer	Espaces verts (publics ou privés ouverts) existant à préserver
Eau		
Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23		
Espace boisé classé		

Conforter les entités urbaines : secteur du Vieux Combaud

Envoyé en préfecture le 19/12/2024
Reçu en préfecture le 19/12/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

Périmètre du secteur 1AUh	
Superficie globale : 7 719 m ²	Taille minimale d'opération : 4 200 m ²
Nombre attendu d'hébergements : environ 10	



- Un secteur 1AUh dont la vocation est extrêmement limitée : hébergement d'un public spécifique.



Conforter les entités urbaines : secteur du Vieux Gombaud

Envoyé en préfecture le 19/12/2024
Reçu en préfecture le 19/12/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

Périmètre du secteur 2AU	
Superficie globale : 9 685 m ²	Taille minimale d'opération : 9 000 m ²
Nombre attendu de logements : de 8 à 10	



- Un secteur 2AU, inconstructible, ouvrable à l'urbanisation après une procédure de révision.



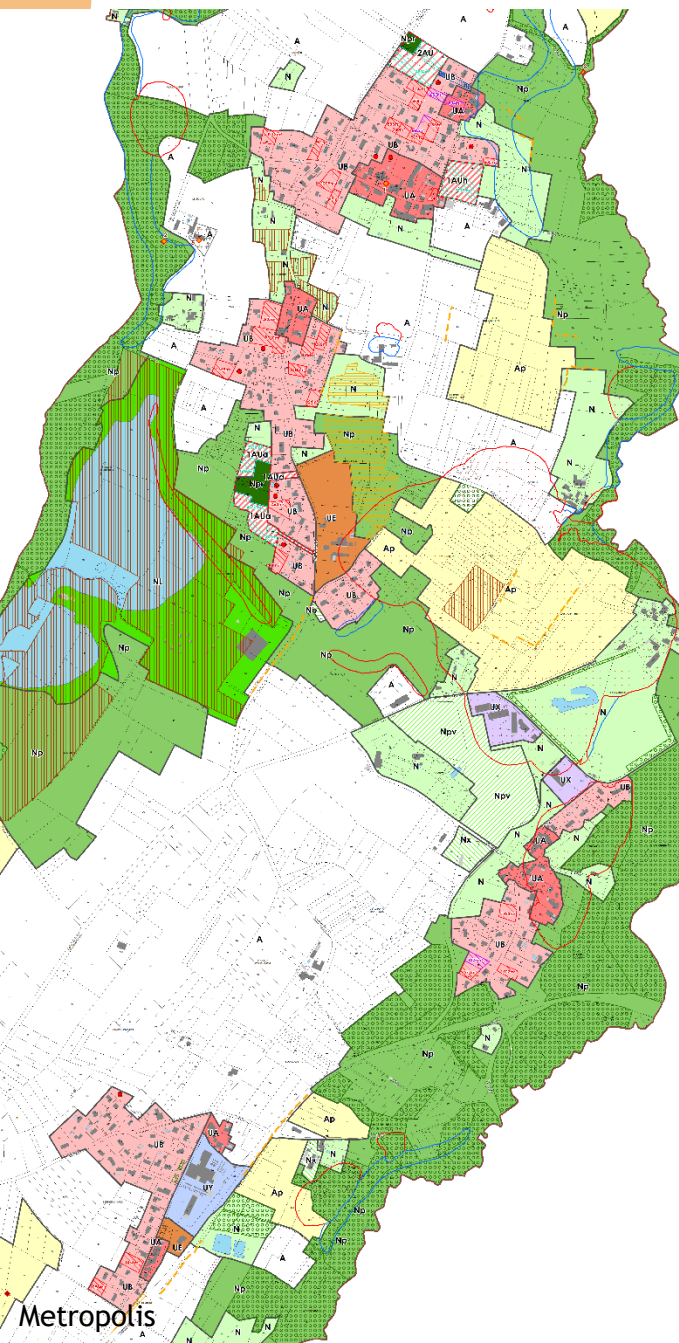
Identification des surfaces libres du projet de PLU

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

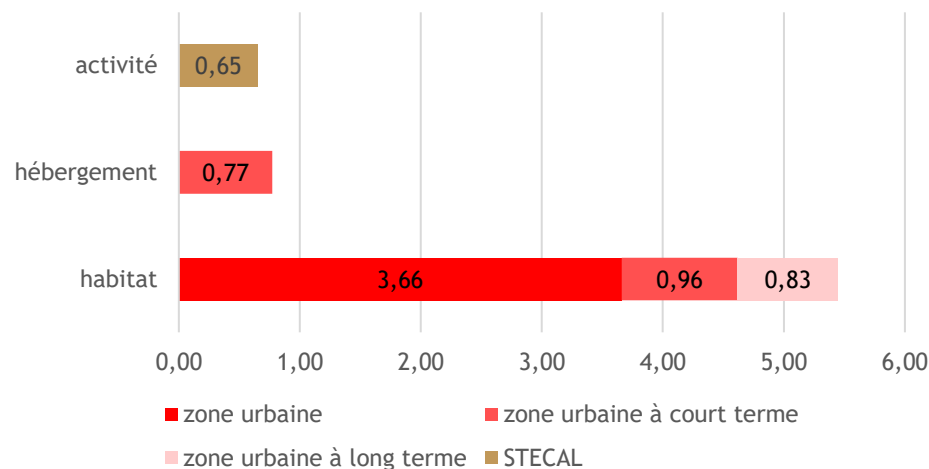
Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

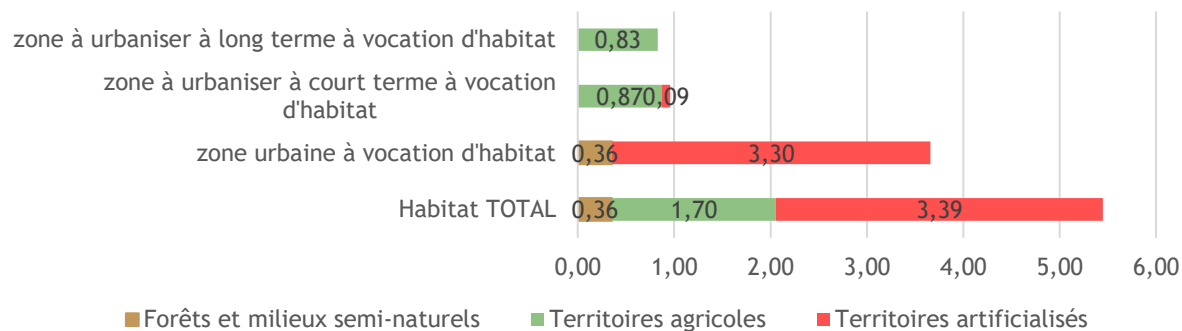
ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



Espaces libres du PLU



Espaces libres du PLU selon le type de sol (vocation d'habitat)



Identification des surfaces libres du projet de PLU

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



Espaces libres constructibles (habitat)

habitat	Surface en ha	Nombre de logements	Surface moyenne en m²	Densité (log/ha)
U	3,66	35	1045	10
UA	0,13	2	657	15
UB	3,53	33	1069	9
1AU	0,96	15	640	16
1AUa	0,96	15	640	16
2AU	0,83	9	923	11
Total	5,45	59	924	11
dont en zone U PLU 2010	3,41	33	1035	10

Modalités potentielles de mise en constructibilité (habitat)

	Surface en ha	Nombre de logements	Surface moyenne en m²	Densité (log/ha)
Division parcellaire	3,27	31	1056	9
Unité foncière libre	0,39	4	967	10
Zone à urbaniser	1,79	24	746	13
Total	5,45	59	924	11

Espaces libres constructibles (hébergement)

hébergement	Surface en ha	Nombre de logements	Surface moyenne en m²	Densité (log/ha)
1AUh	0,77	10	772	13

Typologie des espaces libres constructibles

	Surface en ha	Nombre de logements	Surface moyenne en m²	Densité (log/ha)
Territoires artificialisés	3,39	33	1029	10
NAF	2,06	26	790	13
Total	5,45	59	924	11

2,83 ha d'espaces NAF sont impactés par le projet de PLU.



hébergement	Surface en ha	Nombre de logements	Surface moyenne en m²	Densité (log/ha)
NAF	0,77	10	772	13

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE



Merci de votre attention

Compte-rendu des échanges durant la réunion publique du 28 février 2022

Envoyé en préfecture le 19/12/2024
Reçu en préfecture le 19/12/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

Nombre de participants : 35

Pendant et à l'issue de la présentation de la déclinaison règlementaire du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, plusieurs remarques ont été émises par les participants à la réunion.

- **Un participant prend la parole pour affirmer son désaccord total, et sa colère, d'assister depuis de nombreuses années à la dégradation du cadre de vie rural de cette partie du territoire, dont Espiet fait partie.**
→ Il est rappelé que l'évolution des documents d'urbanisme vise à limiter l'impact de l'urbanisation sur la consommation des espaces ruraux. Les récentes évolutions législatives (loi Climat & Résilience,...) vont dans ce sens.
- **Une participante regrette que le potentiel des « dents creuses » ne soit pas pleinement intégré au projet de PLU.**
→ Il est démontré sur une cartographie indiquant les espaces libres constructibles que les dents creuses sont bien intégrées. Mais cette remarque permet de bien expliquer ce qu'est une « dent creuse », il ne s'agit pas de grandes parcelles entre constructions de plusieurs dizaines de mètres.

- **Un participant demande à ce que le principe d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Gueynotte soit réexpliqué.**
→ Les principes sont exposés ainsi que les contraintes environnementales du site.
 - **Un participant demande si ce PLU sera remis en cause par l'arrivée du futur PLUi de la Communauté d'Agglomération ?**
→ Il est répondu qu'il a été tenu compte au maximum des enjeux de compatibilité avec les documents de portée supérieure (SRADDET, SCoT, en particulier...).
- Néanmoins il demeure difficile d'anticiper les futures orientations politiques en matière d'aménagement du territoire dans le cadre d'un document d'urbanisme pensé à 45 communes.

Compte-rendu des échanges durant la réunion publique du 1^{er} juillet 2021

Envoyé en préfecture le 19/12/2024
Reçu en préfecture le 19/12/2024
Publié le
ID : 033-200070092-20241218-2024_12_342-DE

- **Perceptions sur le scénario 1 présenté ?**

- Un scénario jugé trop restrictif même si l'idée de prendre en compte le milieu rural (espaces naturels, espaces agricoles) est importante.
- L'idée de prendre en compte l'activité de la cave coopérative est tempérée car les installations sont jugées disgracieuses, l'activité est jugée en déclin et peu pérenne pour les viticulteurs adhérents.
- Compte-tenu des nuisances existantes, il convient de ne pas bâtir à Sérigeau.
- Le Lac n'est pas ouvert gratuitement au grand public, ce qui est dommage car très bien placé par rapport au bourg. Il est jugé regrettable que le site du Lac n'ait pas été acheté en son temps par la commune.

- **Perceptions sur le scénario 2 présenté ?**

- L'idée de créer un centre-bourg nécessite un travail de densification qui est jugé contraire à une logique de village.
- Il est fait remarqué que toutes les entités urbaines anciennes de la commune sont constituées de constructions en R+1.
- Il convient donc de « réapproverser » des formes urbaines anciennes que les dernières décennies avaient complètement oublié.

- **Perceptions sur le scénario 3 présenté ?**

- Il est difficile de s'exprimer car il y a énormément de paramètres à prendre en considération.
- Qui peut être attiré par une augmentation importante de l'urbanisation ?

- **Suite à la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ?**

- Il est demandé si des promoteurs sont déjà envisagés sur des sites. Il est répondu que ce n'est absolument pas le cas, le travail de zonage et réglementaire n'a pas débuté. Il n'est pas du ressort du PLU de traiter cette question.
- Il sera nécessaire de bien caler le zonage avec les risques réglementés par le PPRMT mais aussi au regard des connaissances nouvelles qui apparaissent.
- Il est contesté l'absence d'eau pour desservir une zone envisagée en réserve foncière 2AU à Gombaud. Il est précisé que le réseau d'eau passe bien dans le secteur mais en quantité et en pression trop limitées à ce jour.
- Il est rappelé que le Conseil Municipal regarde l'intérêt public avant l'intérêt particulier. C'est aussi pour cette raison que la priorité au développement de la commune est donnée au niveau du bourg (proximité des services publics) et aux projets relevant d'un intérêt public.